

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



**CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍA DENOMINADA**

**INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.**

**QUE OTORGAN LOS SRES.  
LIGIA TÉLLEZ DE RIGHETTI Y  
SANTIAGO BUSTAMANTE LUNA**

**CAPITAL SOCIAL: US \$ 299,332.00**

**(DI 4ª COPIAS)**

**P.A.**

1000  
0 0001

**ConsInmosalvanes.doc**

**Escritura N° 178.1**

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día DIECISIETE ( 17 ) de ENERO de dos mil seis, ante mí, doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito; comparecen los señores Álvaro Sevilla Garzón, en su calidad de apoderado de la señora Ligia Téllez de Righetti, según se desprende del poder que legalmente conferido y como documento habilitante se adjunta a este instrumento público; y, el señor Santiago Bustámante Luna, por sus propios derechos; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que proceden de una manera libre y voluntaria.-

Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de

1



edad, de estado civil casados, domiciliados en este cantón, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias se adjuntan a este instrumento público; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una en la que conste el presente contrato de fundación simultánea de la sociedad anónima denominada "INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.", que se otorga al tenor de la siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento del presente contrato de constitución de compañía anónima, el señor Álvaro Sevilla Garzón, en su calidad de apoderado de la señora Ligia Téllez de Righetti, conforme consta del poder que se agrega como documento habilitante; y, el señor Santiago Bustamante Luna, por sus propios y personales derechos.- Los comparecientes son de estado civil casados, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces y domiciliados en esta ciudad de Quito, quienes manifiestan que es su voluntad unir sus capitales para constituir, como en efecto lo hacen, una compañía anónima ajustada a los preceptos de la Ley de Compañías y a los estatutos que constan en la cláusula siguientes: CLÁUSULA SEGUNDA.- ESTATUTOS SOCIALES DE "INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.".- CAPITULO PRIMERO.- DE LA COMPAÑÍA, DENOMINACIÓN, DURACIÓN, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO.- ARTÍCULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN.- "INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.".- ARTÍCULO SEGUNDO.- DURACIÓN.- El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, contados desde la fecha de inscripción de esta escritura en el registro mercantil.- Este plazo podrá prorrogarse por otro u otros de igual o menor

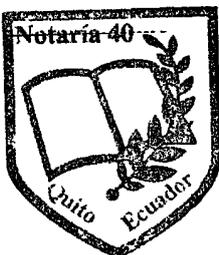
**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



duración por resolución adoptada por la junta general de accionistas.- Podrá ser disuelta o puesta en liquidación antes de la expiración del plazo original o de los de prórroga por resolución adoptada por la junta general de accionistas.- **ARTÍCULO TERCERO.- NACIONALIDAD Y DOMICILIO.-** La sociedad es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal se establece en el Distrito Metropolitano de Quito, República del Ecuador.- Por decisión de la junta general de accionistas se pueden constituir sucursales, agencias, delegaciones o representaciones en cualquier lugar del país o del exterior.- **ARTÍCULO CUARTO.- OBJETO.-** La sociedad tendrá por objeto:

a) Representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas en general; b) Ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes, mediante operaciones de distribución y promoción de inversiones inmobiliarias; c) La compra, venta, permuta, arriendo, administración y más, de bienes muebles e inmuebles, así como el giro inmobiliario en todas sus fases; d) Podrá dedicarse a la actividad mercantil, como mandataria, mandante, agente y/o representante de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras; e) Actuar y vender, como mandante o mandataria de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras en líneas afines al objeto social, abrir cuentas corrientes, sean comerciales o bancarias, solicitar créditos en calidad de deudora, solicitar garantías bancarias, en fin, podrá utilizar documentos y correspondencia, mediante servicios estatales o privados, contratar servicios; tomar parte y ejecutar acciones legales, entablar juicios en contra de terceros, presentar demandas, solicitar recursos de protección y salvaguarda, solicitar, mantener y negociar con patentes y permisos, suscribir contratos, en fin, utilizar todos los recursos legales que estuvieren a su alcance; f) Realizar, en general, importaciones, exportaciones de objetos y bienes afines a su objeto social

25000



para lo cual podrá realizar los actos aduaneros necesarios para estos casos; g) Intervenir como socia o accionista 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; h) Registrar marcas de fábrica y de servicio, patentes, nombres comerciales y realizar los actos necesarios para estos efectos, ante las autoridades de Propiedad Industrial dentro del país y ante las correspondientes en el extranjero; i) Contratar con compañías nacionales y extranjeras productoras, comercializadoras y representantes para ventas de materiales e insumos necesarios para obras públicas civiles, instalaciones portuarias, sanitarias, industriales, mineras y energéticas; para lo cual podrá participar en licitaciones, concursos y contratos con personas naturales y jurídicas tanto públicas como privadas, nacionales o extranjeras; j) Dedicarse a la producción, compra, venta, importación y exportación de toda clase de equipos e insumos para las fuerzas armadas, policía, defensa civil, bomberos, etc. y en general con Empresas o Instituciones tanto públicas como empresas privadas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá participar en toda clase de concursos, licitaciones y contratos con dichos organismos; k) Para el cumplimiento de estos fines la compañía podrá realizar todo acto o contrato, civil o mercantil y de cualquier otra naturaleza que esté permitido por las leyes ecuatorianas; l) La promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios. Planificación, ejecución de proyectos y ventas de todo tipo de bienes inmuebles, incluido edificios bajo el régimen de propiedad horizontal, ya sea para vivienda o para uso comercial; m) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto y dirección ejecutiva; explotación de patentes, licencia, franquicias y sistemas propios o de terceros; n) Realizar por cuenta propia o de terceros las siguientes operaciones: de ingeniería civil, eléctricas y mecánicas en general;

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



y, fabricación, compra, venta, importación y exportación de elementos relacionados con sus actividades.- La enumeración de las especificadas actividades no presupone ni implica necesariamente el ejercicio simultáneo de todas ellas.- Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acordes y necesarios para el cumplimiento de su objeto.- **CAPITULO SEGUNDO.- DEL CAPITAL SOCIAL.- ARTICULO QUINTO.- DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO Y SUSCRITO.-** El capital social autorizado de la compañía es de QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 598,664.00 ).- El capital social suscrito de la compañía es de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 299,332.00 ) dividido en doscientos noventa y nueve mil trescientos treinta y dos ( 299.332 ) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 1.00 ) de valor nominal cada una. La inversión que realizan los accionistas es inversión nacional.- **ARTÍCULO SEXTO.- ACCIONES.-** Las acciones son ordinarias, nominativas e indivisibles.- Los títulos de acciones podrán emitirse individualmente por cada acción o por más de una, a petición del respectivo accionista, y se clasifican en series denominadas con letras que partiendo de la letra "A" en adelante corresponden a las que se emitan con ocasión del capital fundacional y los sucesivos aumentos de capital. Las acciones y los títulos representativos de las mismas serán debidamente numerados e inscritos en el Libro de Acciones y Accionistas en el que también se inscribirán las transferencias, de conformidad con lo previsto por la Ley de Compañías.- La compañía reconocerá como propietario de cada acción a una

00000



sola persona natural o jurídica.- De existir varios copropietarios de una sola acción, estos constituirán un procurador común; si los copropietarios no se pusieren de acuerdo, el nombramiento lo efectuará un juez competente a pedido de cualquiera de ellos.- ARTÍCULO SÉPTIMO.- EMISIÓN DE LAS ACCIONES.- La compañía podrá aceptar inscripciones y emitir acciones hasta el monto del capital social autorizado.- La compañía no podrá emitir acciones por un precio inferior a su valor nominal ni por un monto que exceda del capital aportado.- La emisión que viole esta norma será nula. En el caso de canje de títulos los gastos de emisión serán de cargo del accionista solicitante.- Es obligación de la compañía realizar la emisión pedida.- Las emisiones de los nuevos títulos deberán inscribirse en el Libro de Acciones y Accionistas.- La compañía no puede emitir títulos definitivos de las acciones que no estén totalmente pagadas.- ARTÍCULO OCTAVO.- PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DEL TÍTULO.- Si el título o certificado de una acción se extraviare o destruyere la sociedad podrá anularlo previas publicaciones del aviso correspondiente que se efectuarán, a cargo del accionista, durante tres días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.- Transcurrido el plazo de treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación sin haberse presentado oposición, se anulará dicho título o certificado, debiendo conferirse uno sustitutivo al solicitante. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.- ARTÍCULO NOVENO.- TRANSFERENCIA DE ACCIONES.- Las acciones de cada accionista son transferibles por acto entre vivos en beneficio de otro u otros accionistas de la compañía o de terceros, mediante nota de cesión que deberá hacerse constar en el título correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por quien la transfiere, y en la forma prescrita por el artículo ciento ochenta y ocho de la Ley de Compañías.- Las acciones de la compañía son también transmisibles

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



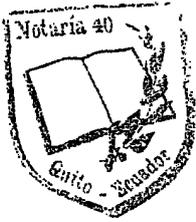
por causa de muerte.- El derecho de negociar las acciones libremente no admite limitaciones.- **ARTÍCULO DÉCIMO.- DERECHOS.-** Todos los accionistas gozarán de iguales derechos y las acciones darán derecho a sus titulares a participar en las deliberaciones de las juntas generales de accionistas, a votar en proporción al valor pagado de las acciones.- Es nulo todo convenio que restrinja la libertad de voto de los accionistas que tengan derecho a votar.- Son derechos fundamentales del accionista, los determinados en el artículo doscientos siete de la Ley de Compañías.- La distribución de utilidades a los accionistas se hará en proporción al valor pagado de las acciones.- Entre los accionistas sólo podrá repartirse el resultante del beneficio líquido y percibido del balance anual.- No podrá pagárseles intereses.- Acordada por la junta general la distribución de utilidades, los accionistas adquieren frente a la compañía un derecho de crédito para el cobro de los dividendos que les correspondan.- La propiedad de las acciones se probará por la inscripción de ellas, así como, las de las transferencias ulteriores, en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía, de tal manera que, se considerará como dueño de las acciones a quien aparezca como tal en el indicado Libro.- **ARTÍCULO UNDÉCIMO.- AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO.-** La junta general de accionistas de la compañía puede autorizar el aumento de su capital suscrito por cualquiera de los medios contemplados por el artículo ciento ochenta y tres de la Ley de Compañías, siempre que se haya pagado el cincuenta por ciento, por lo menos, del capital inicial o del aumento anterior.- La compañía podrá acordar el aumento del capital social mediante emisión de nuevas acciones o por elevación del valor de las ya emitidas.- Es prohibido a la compañía aumentar el capital mediante aportaciones recíprocas en acciones de propia emisión, aún cuando lo hagan por interpuesta persona.- El aumento de capital por elevación del valor de las acciones requiere el consentimiento

0 0004



unánime de los accionistas si han de hacerse nuevas aportaciones en numerario o en especie.- Se requerirá unanimidad de la junta si el aumento se hace por capitalización de utilidades.- Pero, si las nuevas aportaciones se hicieren por capitalización de reserva o por compensación de créditos, se acordarán por mayoría de votos.- Acordado el aumento de capital suscrito los accionistas tendrán derecho preferente en proporción a sus acciones para suscribir las que se emitan en cada caso de aumento de capital suscrito.- Este derecho se ejercerá dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa del aviso del respectivo acuerdo de la junta general, salvo por los accionistas que estuvieren en mora del pago de la suscripción anterior.- En el caso que ninguno de los accionistas tuviere interés en suscribir las acciones del aumento de capital suscrito, estas podrán ser suscritas por terceras personas de conformidad con las resoluciones que al respecto llegue a tomar la junta general de accionistas.- La amortización de las acciones, o sea el pago del valor de las mismas y su retiro de la circulación en el mercado, se hará con utilidades repartibles y sin disminución del capital suscrito, cuando la junta general de accionistas acordare dicha amortización, siempre que las acciones amortizables se hallaren íntegramente pagadas.- Si la amortización fuere a cargo del capital, se requerirá, previamente, el acuerdo de su reducción, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías.- La amortización de acciones no podrá exceder del cincuenta por ciento del capital suscrito.- **ARTÍCULO DUODÉCIMO.- REDUCCIÓN DE CAPITAL.-** La reducción del capital social deberá ser aprobada por la junta general de accionistas por unanimidad de votos en primera convocatoria. Pero no podrá adoptar resoluciones encaminadas a reducir el capital social si ello implicara la imposibilidad de cumplir el objetivo social u ocasionare perjuicios a terceros según lo dispuesto en el artículo ciento noventa y nueve de la Ley de Compañías.- **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- FONDO DE**

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



**RESERVA.-** La junta general al momento en que resuelva sobre el destino de los beneficios sociales, deberá también adoptar la decisión correspondiente sobre la conformación o no del fondo de reserva y, en caso de crearlo sobre el porcentaje de las utilidades con el que se conformará el mismo.- **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- RESPONSABILIDAD DE LOS ACCIONISTAS.-** Se considerará como accionista al que aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas.- Los accionistas tienen todos los derechos, obligaciones y responsabilidades que se determinan en la Ley de Compañías, en especial los contemplados en el artículo doscientos siete del citado cuerpo legal, a más de las que se establecen en el presente estatuto y de las que legalmente les fuere impuestas por la administración de la compañía.- **CAPITULO TERCERO.- GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA.- ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-** La compañía estará gobernada por la junta general de accionistas, y administrada por el Presidente, el Gerente General, y por todos demás funcionarios que la junta general acuerde designar.- **A) JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- CONCURRENCIA DE LOS ACCIONISTAS.-** A las juntas generales concurrirán los accionistas personalmente o a través de una persona extraña, mediante carta dirigida al gerente general.- No podrán ser representantes de los accionistas los administradores y los comisarios de la compañía.- En la junta general gozarán de iguales derechos en proporción al valor pagado de las mismas.- **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son atribuciones y deberes de la junta general de accionistas: a) Designar, suspender y remover al Presidente, al Gerente General y los comisarios, administradores y a cualquier otro funcionario cuyo cargo hubiese sido creado por el estatuto o por la junta general, salvo disposición estatutaria en contrario y, adicionalmente, acordar sobre sus remuneraciones y resolver

0 0005



sobre las renunciaciones que presentaren; b) Conocer el balance general, el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, las memorias e informes de administradores y de comisarios, el presupuesto anual de la compañía, y dictar las resoluciones correspondientes; c) Resolver acerca de la amortización de las acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento noventa y dos de la Ley de Compañías; d) Resolver acerca de la forma de reparto de los beneficios sociales, que deberá realizarse en proporción al capital pagado para lo cual el Gerente General presentará un proyecto de distribución de utilidades; e) Resolver sobre la creación de un fondo de reserva y el porcentaje que se tomará de las utilidades para ese efecto; f) Decidir acerca del aumento o disminución de los capitales suscrito y autorizado y la prórroga del contrato social; g) Autorizar al gerente general la compra, venta o hipoteca de los inmuebles y, en general, la celebración de todo acto o contrato referente a estos bienes raíces que se relacionen con la transferencia de dominio o con imposición de gravamen sobre ellos, si esto no estaría comprendido en el objeto social de la compañía; h) Autorizar al gerente general la realización de actos y contratos que superen los montos máximos determinados en las resoluciones que al respecto adopte la junta general de accionistas; i) Resolver acerca de la fusión, transformación, escisión, disolución y liquidación de la compañía; j) Nombrar liquidadores, fijar el procedimiento para la liquidación, la retribución de los liquidadores y considerar las cuentas de liquidación; k) Disponer que se entablen las acciones de responsabilidad en contra de los administradores o comisarios aunque no figuren en el orden del día y designar a la persona que haya de ejercer la acción correspondiente, de conformidad con el artículo doscientos setenta y dos de la Ley de Compañías; l) Interpretar obligatoriamente el presente estatuto, así como, resolver las dudas que hubieren en la interpretación del mismo; m) Reformar los estatutos sociales cuando lo

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



estime necesario; y, n) Dirigir la marcha y orientación general de los negocios sociales, ejercer las funciones que le correspondan como órgano supremo de la compañía y resolver los asuntos que específicamente le competen de conformidad con la Ley y sobre los puntos que en general sean sometidos a su consideración, siempre que no sean de competencia de otro funcionario.- **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- JUNTAS GENERALES.-** Las juntas generales de accionistas serán ordinarias o extraordinarias, se reunirán en el domicilio principal de la compañía, salvo el caso de la junta universal, prevista en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías, caso contrario serán nulas.- **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- JUNTA GENERAL ORDINARIA.-** Previa convocatoria la junta general ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, para tratar necesariamente de los siguientes asuntos, sin perjuicio de los que adicionalmente consten en el orden del día en la respectiva convocatoria: a) Conocer anualmente las cuentas, el balance, los informes que le presentaren los administradores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente; b) Conocer los informes de auditoría externa en los casos que proceda; c) Fijar la retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de administración y fiscalización, cuando no estuviere determinada en los estatutos o su señalamiento no corresponda a otro organismo o funcionario; y, d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.- No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubieren sido precedidos por el informe de los comisarios.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO.- JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA.-** Las juntas generales extraordinarias se reunirán en cualquier época en que fueren convocadas para tratar los asuntos puntualizados en el orden del día que conste en la convocatoria.-

0 0066



**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- JUNTAS UNIVERSALES.-** La junta general se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente la totalidad del capital pagado, y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la misma y los puntos a tratarse en la misma.- Cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- CONVOCATORIAS Y REUNIONES.-** Tanto las juntas generales ordinarias como extraordinarias deberán ser convocadas por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, mediando por lo menos ocho días entre la fecha de publicación y la fijada para su realización, por el Gerente General o por el Presidente, por propia iniciativa o a petición del accionista o accionistas que representen por los menos el veinticinco por ciento del capital suscrito, conforme a lo estipulado en el artículo doscientos trece de la Ley de Compañías.- Adicionalmente, los accionistas que residan en el extranjero, deberán ser convocados personalmente, por una comunicación enviada a sus domicilios por correo certificado o correo electrónico, con acuse de recibo, con por lo menos un mes de anticipación a la fecha en la que debe celebrarse la respectiva junta.- Si los administradores rehusaren efectuar la convocatoria o no la hicieren dentro del plazo de quince días contados desde la fecha en que fue solicitada, los accionistas podrán recurrir a la Superintendencia de Compañías solicitando dicha convocatoria.- En la convocatoria deberán contener, al menos, la siguiente información: a) El llamamiento a los accionistas de la compañía, con la expresa mención del nombre de la misma; b) El llamamiento a los comisarios u órganos de fiscalización; c) La dirección precisa y exacta del local en el que se celebrará

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



la reunión, que estará ubicado dentro del cantón que corresponda al domicilio principal de la compañía; d) La fecha y hora de iniciación de la junta, que deberá estar comprendida entre las ocho de la mañana y las ocho de la noche; e) La indicación clara, específica y precisa del o de los asuntos que serán tratados en la junta, sin que sea permitido el empleo de términos ambiguos o remisiones a la ley, a sus reglamentos o al estatuto, y tratándose de uno o más de los actos jurídicos a los que se refiere el artículo treinta y tres de la Ley de Compañías, la mención expresa del acto o actos que ha de conocer y resolver, la junta general en la reunión respectiva; f) En caso de que la junta vaya a conocer sobre las cuentas, el balance, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales, deberá referirse la dirección precisa y exacta del local en el que se encuentran a disposición de los accionistas los documentos que serán objeto de conocimiento, como de que la exhibición de tales documentos está llevándose a cabo con quince días de anticipación a la fecha en que deba celebrarse la junta que ha de conocerlos; y, g) Los nombres, apellidos y función de la persona o personas que hacen la convocatoria de conformidad con la ley y el estatuto.- La convocatoria así realizada deberá llevar la firma autógrafa del convocante y se archivará en el expediente de la junta respectiva.- El tamaño y demás especificaciones de la convocatoria se realizará de conformidad con el reglamento que para el efecto emita el Superintendente de Compañías.- En caso de urgencia los comisarios pueden convocar a junta general.- Si dentro del plazo que fija el artículo décimo noveno de estos estatutos no hubiere conocido la junta general de accionistas el balance anual o no hubiere deliberado sobre la distribución de utilidades, cualquier número de accionistas de la compañía podrán pedir a los administradores de la compañía o a los comisarios que convoquen a junta general para dicho objeto; y, si dicha convocatoria no

0 0007



tuviere lugar en el plazo de quince días, cualquier accionista podrá pedir a la Superintendencia de Compañías que convoque a la junta general, acreditando ante ella su calidad de accionista.- ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- PROHIBICIÓN DE VOTAR.- No podrán votar los miembros de los organismos administrativos y de fiscalización en los siguientes asuntos: a) En la aprobación de los balances; b) En las deliberaciones respecto a su responsabilidad; y, c) En las operaciones en las que tengan intereses opuestos a los de la compañía.- En caso de contravenirse esta disposición, la resolución será nula cuando sin el voto de los funcionarios precitados no se habría logrado la mayoría requerida.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- QUÓRUM Y VOTACIÓN REQUERIDOS.- 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.- La junta general se considerará legalmente constituida en primera convocatoria cuando esté representado por los concurrentes a ella, por lo menos, la mitad del capital social pagado.- En segunda convocatoria la junta general se considerará legalmente constituida con el número de accionistas que asistan, cualquiera que fuere el capital social que representen, debiendo expresarse así en la respectiva convocatoria, no pudiendo modificarse el objeto de la primera convocatoria.- En todos los casos, el respectivo quórum se establecerá sobre la base del capital social pagado, representado por los accionistas que concurran a la reunión.- Las resoluciones de las juntas generales se tomarán por una mayoría simple de votos tomados respecto del capital social pagado asistente a la reunión, con excepción de los casos de mayorías especiales señalados en la Ley de Compañías y este estatuto.- Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría, y en caso de empate la propuesta se considerará

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



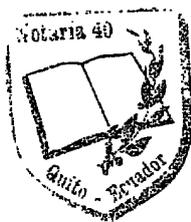
denegada.- Cada acción tendrá derecho a un voto en proporción a su valor pagado.- Antes de declararse instalada la Junta General el Secretario formará la lista de asistentes la que contendrá los nombres de los tenedores de las acciones que constaren como tales en el Libro de Acciones y Accionistas, de los accionistas presentes y representados, la clase y valor de las acciones, y el número de votos que les corresponda, de lo cual se dejará constancia con su firma y la del presidente de la junta.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- QUÓRUM Y VOTACIÓN ESPECIALES.-** Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, escisión, la disolución anticipada de la compañía, la reactivación de la compañía en proceso de liquidación, la convalidación y, en general, cualquier modificación de los estatutos, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado.- En segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital pagado.- Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La junta general así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes, para resolver uno o más de los puntos mencionados en el inciso primero, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- ACTAS Y EXPEDIENTES DE LAS JUNTAS.-** La junta general será presidida por el Presidente, y el Gerente General actuará como secretario.- En ausencia del Presidente o del Gerente General o por resolución de los accionistas concurrentes a la sesión, otras personas accionistas o no de la compañía, podrán ser designadas para actuar como presidente y secretario de la junta.- Se formará un expediente de cada junta general, que contendrá copia del acta de las deliberaciones y acuerdos de la junta general suscrita por el Presidente

850000



y Secretario de la respectiva Junta, a la que se acompañarán los documentos que justifiquen la realización de la convocatoria, en caso de haberse realizado, y los demás documentos que hayan sido conocidos por la junta.- El acta de la junta general se llevará en hojas debidamente foliadas a número seguido, escritas a máquina en el anverso y en el reverso, figurando cada acta a continuación de la anterior, en riguroso orden cronológico, sin dejar espacios en blanco en su texto.- Las actas serán aprobadas por la junta general correspondiente y firmadas en la misma sesión, salvo resolución en contrario de la junta.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES.-** Las resoluciones de la junta general válidamente adoptadas obligan a todos los accionistas aun cuando no hubieren concurrido a ella y a todos los organismos de la compañía, salvo el derecho de impugnación previsto en el artículo vigésimo octavo del estatuto.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN.-** El o los accionistas que representen por lo menos la cuarta parte del capital social podrán impugnar, dentro del plazo de treinta días de haberse adoptado, los acuerdos de las juntas generales o de los organismos de administración de la compañía, que no se hubieren adoptado de conformidad con la ley o el estatuto social, o que lesionen, en beneficio de uno o varios accionistas, los intereses de la compañía.- Las acciones se presentarán ante la Corte Superior del domicilio principal de la compañía, tribunal que las tramitará verbal y sumariamente.- Se ejercitará este derecho conforme a lo dispuesto en el artículo doscientos cuarenta y nueve de la Ley de Compañías.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- ACCIÓN DE NULIDAD.-** Cualquier accionista podrá deducir la acción de nulidad contra las resoluciones de la junta general ante la Corte Superior del distrito en el que tenga su domicilio principal la compañía, tribunal que las tramitará verbal y sumariamente.- De la sentencia pronunciada por la Corte Superior

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



podrá interponerse el recurso de casación ante la Corte Suprema de Justicia. La acción de nulidad no queda sometida al plazo de caducidad prevista en el artículo precedente.- Las resoluciones que adoptare la Junta General serán nulas en los casos previstos en el artículo doscientos cuarenta y siete de la Ley de Compañías.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- APELACIÓN A LAS RESOLUCIONES.-** Una minoría que represente no menos del veinticinco por ciento del total del capital pagado podrá apelar de las decisiones de la mayoría, siempre que la misma reúna los requisitos previstos en el artículo doscientos cuarenta y nueve de la Ley de Compañías.- La demanda deberá ser presentada a la Corte Superior del distrito en el que esté el domicilio principal de la compañía, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la clausura de la junta general correspondiente.- Los accionistas no podrán apelar de las resoluciones que establezcan la responsabilidad de los administradores o comisarios.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DIFERIMIENTO DE LAS REUNIONES.-** Si alguno de los accionistas declarare que no está suficientemente instruido podrá pedir que la reunión se difiera por tres días.- Esta quedará diferida, si la proposición fuere apoyada por un número de accionistas que represente la cuarta parte o más del capital social pagado por los concurrentes a la junta.- Si el accionista pidiere término más largo, decidirá la mayoría que represente por lo menos la mitad del capital pagado por los concurrentes. Este derecho sólo puede ejercerse una vez sobre el mismo objeto.- No podrán diferirse las reuniones que hubieren sido convocadas por los comisarios con el carácter de urgente.- **B) DEL PRESIDENTE.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- DEL PRESIDENTE.-** El Presidente podrá o no ser accionista de la compañía, será nombrado en el contrato social o por el la junta general, durará cinco años en sus funciones, sin perjuicio de que pueda ser indefinidamente reelegido por el mismo periodo.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.-**

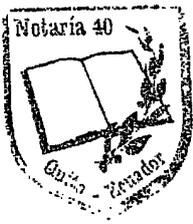


ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Las atribuciones y deberes del Presidente son las siguientes: a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los presentes estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas de la compañía; b) Presidir las sesiones de la junta general; c) Suscribir conjuntamente con el secretario las actas de las juntas generales; d) Suscribir conjuntamente con el gerente general los títulos de acciones o certificados provisionales que la compañía entregará a los accionistas, conforme corresponda de acuerdo a la aportación que hayan realizado, así como los títulos de las obligaciones y partes beneficiarias, que se lleguen a emitir; e) Súper vigilar las actividades de la compañía; f) Subrogar al Gerente General en caso de falta, ausencia o impedimento de este, sin requerir expresa autorización, asumiendo para el efecto todas sus facultades y obligaciones; g) Continuar con el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fue designado, mientras el sucesor tome posesión de su cargo, sin embargo, en el caso de haber presentado su renuncia podrá separarse cuando haya transcurrido treinta días desde aquel en que la presentó; y, h) Todas las demás que le confieran la Ley, el presente estatuto y la junta general de accionistas.- C) DEL GERENTE GENERAL.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- DEL GERENTE GENERAL.- El Gerente General podrá o no ser accionista de la compañía, será nombrado por la junta general, durará cinco años en sus funciones, sin perjuicio de ser reelegido indefinidamente por el mismo periodo.- El Gerente General tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- El Gerente General desempeñará su gestión con la diligencia que exige una administración mercantil ordinaria y prudente, y tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan de poder especial, así como, las enumeradas en el artículo cuarenta y ocho del Código de Procedimiento Civil.- Son



estado de pérdidas y ganancias, un informe relativo a su gestión y a la marcha de la compañía en el respectivo periodo y la propuesta de distribución de las utilidades si las hubiera; deberá también presentar los balances parciales que requiera la junta general; g) Elaborar el presupuesto de la compañía; h) Cuidar que se lleve debidamente la contabilidad de conformidad con las disposiciones pertinentes, la correspondencia, las actas de las juntas generales y expedientes de las mismas y, en general, el archivo de la compañía; i) Nombrar y remover a funcionarios y empleados de la compañía cuya designación no corresponda a la junta general de accionistas, así como, determinar sus funciones, remuneraciones y concederles licencias y vacaciones; j) Obrar por medio de apoderado o procurador para aquellos actos para cuales se halle facultado; si el poder tiene el carácter de general con respecto a dichos actos o para la designación de factores, será necesaria la autorización de la junta general; k) Suscribir, aceptar, avalar, endosar, pagar, protestar o cancelar letras de cambio, cheques, pagarés y más títulos de crédito, en relación con los negocios sociales; l) Llevar el control de las cuentas bancarias que debe abrir la compañía para el desenvolvimiento de sus actividades; m) Responder por los daños y perjuicios causados por dolo, abuso de facultades, negligencia grave o incumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y de la junta general; n) Presentar a la Superintendencia de Compañías, dentro del primer cuatrimestre de cada año, la información requerida en el artículo veinte de la Ley de Compañías; o) Continuar en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fue designado, mientras su sucesor tome posesión de su cargo; sin embargo, en el caso de haber presentado su renuncia podrá separarse cuando hayan transcurrido treinta días desde aquel en el que la presento; p) Convocar a junta general de accionistas conforme a la ley y los estatutos, y de manera particular cuando conozca que el capital de la compañía ha

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



disminuido, a fin de que resuelva si se pone en liquidación conforme a lo dispuesto en el artículo doscientos sesenta y tres de la Ley de Compañías; q) Suscribir conjuntamente con el gerente general los títulos de las acciones o certificados provisionales que la compañía entregará a los accionistas, conforme corresponda de acuerdo a la aportación que hayan realizado, así como los títulos de las obligaciones y partes beneficiarias, que se lleguen a emitir; r) Ejercer y cumplir todas las atribuciones y deberes que le confieran la ley, los presentes estatutos y la junta general.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- PROHIBICIONES AL PRESIDENTE Y AL GERENTE GENERAL.-** Es prohibido al Presidente y al Gerente General: a) Negociar o contratar por cuenta propia, directa o indirectamente con la compañía; b) Realizar por cuenta de la compañía operaciones ajenas a su objeto; c) Representar a los accionistas en las juntas generales; d) Delegar el ejercicio de su cargo; y, d) Las demás que establezca la Ley.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- RESPONSABILIDADES DEL PRESIDENTE Y DEL GERENTE GENERAL.-** El Presidente y el Gerente General son solidariamente responsables para con la compañía y terceros de lo siguiente: a) De la verdad del capital suscrito y de la entrega de los bienes aportados por los accionistas; b) De la existencia real de los dividendos declarados; c) De la existencia y exactitud de los libros de la compañía; d) Del exacto cumplimiento de todos los acuerdos de las Juntas Generales; y, e) Del cumplimiento de todos los requisitos y formalidades exigidas por la ley para la existencia y funcionamiento de la compañía.- El Presidente y el Gerente General son responsables ante la junta general en caso de ejecutarse actos o celebrarse contratos contraviniendo las instrucciones recibidas de este organismo o a las obligaciones que la ley y el contrato social les impongan como tales y las contempladas en la ley para los mandatarios, y serán personal y pecuniariamente responsables ante la compañía por estos hechos

11000



sin perjuicio de la validez de sus actos frente a terceros de buena fe.-

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- EXTINCIÓN DE RESPONSABILIDADES.-** Se extinguirá la responsabilidad de los administradores frente a la compañía, en los siguientes casos: a) Por aprobación del balance y sus anexos, excepto cuando: a.1) Se lo hubiere aprobado en virtud de datos no verídicos; y, a.2) Si hubiere acuerdo expreso de reservar o ejercer la acción de responsabilidad; b) Cuando hubiere procedido en cumplimiento de acuerdos de la Junta General, a menos que tales acuerdos fueren notoriamente ilegales; c) Por aprobación de la gestión o por renuncia expresa a la acción o por transacción acordada por la junta general; y, d) Cuando hubiere dejado constancia de su oposición a resoluciones ilegales de la junta general, en el plazo de diez días a contarse desde la fecha en que conocieron de la resolución y dieron noticia inmediatamente a los comisarios.-

**CAPITULO CUARTO.- DE LA FISCALIZACIÓN.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- DE LOS COMISARIOS.-** La junta general nombrará un comisario principal y un comisario suplente, quienes podrán o no tener la calidad de accionistas, durarán un año en el ejercicio de sus cargos y podrán ser reelegidos indefinidamente por igual periodo.- El comisario suplente ejercerá las funciones del principal en todos los casos de falta, ausencia o impedimento de éste.- No podrán ser comisarios las personas a que se refiere el artículo doscientos setenta y cinco de la Ley de Compañías.- Los comisarios continuarán en sus funciones aun cuando hubiere concluido el periodo para el que fue designado, hasta que fuere legalmente reemplazado.-

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL COMISARIO.-** Corresponde a los Comisarios las siguientes funciones: a) Fiscalizar la administración de la compañía; b) Examinar los libros de contabilidad; c) Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias; d) Presentar a la junta

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



general ordinaria de accionistas un informe sobre dichos exámenes; e) Convocar a junta general de accionistas en caso de urgencia; f) Asistir con voz informativa a las juntas generales; g) Vigilar las operaciones de la compañía; h) Pedir informes a los administradores; i) Informar oportunamente a la Superintendencia de Compañías sobre las observaciones que formulare y le fueren notificadas; y, j) Todas las demás atribuciones y deberes señalados por las leyes en relación con la contabilidad y negocios de la compañía.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- CONVOCATORIA.-** El comisario que estuviere en funciones deberá ser especial e individualmente convocado a las reuniones de la junta general de accionistas. Su ausencia no será causal de suspensión o diferimiento de la reunión.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- PROHIBICIONES.-** Es prohibido a los comisarios: a) Formar parte de los órganos de administración de la compañía; b) Delegar el ejercicio de su cargo; c) Representar a los accionistas en las juntas generales; y, d) Negociar o contratar por cuenta propia directa o indirectamente, con la compañía.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- RESPONSABILIDAD.-** La responsabilidad de los comisarios sólo podrá ser exigida de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos setenta y dos de la Ley de Compañías y se extinguirá conforme a lo dispuesto en el doscientos sesenta y cinco de dicho cuerpo legal.- **CAPITULO QUINTO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.-** **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.-** La compañía se disolverá por las causales enumeradas en el artículo trescientos sesenta y uno de la Ley de Compañías.- **CAPITULO SEXTO.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.-** **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.-** En todo cuanto no estuviere expresamente señalado en el presente estatuto, se entenderán incorporadas las disposiciones constantes en la Ley de Compañías, sus reglamentos y las demás leyes vigentes.- **CLÁUSULA**

0 0 0 2



TERCERA.- SUSCRIPCIÓN DE CAPITAL.- Las doscientos noventa y nueve mil trescientos treinta y dos acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 1.00 ) cada una en que se dividen los DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 299,332.00 ) del capital social suscrito, en el presente acto de constitución de la compañía se suscriben de la siguiente forma: \*\*\*\*\*

Accionista	Capital Suscrito	Capital pagado	Capital social	No. Acciones
Ligia Téllez de Righetti	\$299.331	\$299.331	\$299.331	299.331
Santiago Bustamante	\$1	\$1	\$1	1
TOTAL	\$299.332	\$299.332	\$299.332	299.332

CLÁUSULA CUARTA.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- APORTE EN ESPECIE DE LA SRA. LIGIA TELLEZ DERIGHETTI.- El aporte en especie que la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti realiza al capital social de la compañía que se constituye mediante este contrato se realiza de conformidad con las siguientes disposiciones: a) La señora Ligia Téllez Puyana de Righetti es propietaria de los inmuebles que constan detallados en los siguientes acápite, que fueron autorizados, mediante el poder especial otorgado al señor Álvaro Sevilla Garzón, a ser aportados al capital social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A. a nombre de la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti: a.Uno) LOTE NUMERO TRES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO DEL CANTÓN QUITO.- Antecedentes de dominio: UNO) Mediante escritura pública celebrada ante el Notario del cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, el diez de septiembre de mil novecientos setenta y nueve, inscrita el diecinueve de los mismos mes y año en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, los



dieciséis mil doscientos noventa y seis metros cuadrados ( 16.296,00 m2. ), comprendidos dentro de los siguientes linderos: por el Norte y Este, con carretera Panamericana Norte; por el Sur, con Quebrada de Carretas; y, por el Oeste, con propiedad de la familia Jervis.- Se aclara que estos linderos han sido tomados del título adquisitivo de dominio.- a) Dos.- QUEBRADA.- UNO) Mediante escritura pública celebrada el día seis de enero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Vigésimo Octavo de Quito, señor doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, inscrita en el Registro de la Propiedad el día ocho de marzo del mismo año, el Municipio de Quito, realizó una adjudicación forzosa a favor de la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, una faja de terreno signada con el número ciento veintidós ( N° 122 ), ubicada en la quebrada de carretas, Panamericana Norte del cantón Quito, de una superficie total de tres mil doscientos sesenta metros cuadrados ( 3.200,00 m2. ), comprendida dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: propiedad de la adjudicataria, señora Ligia Téllez Puyana de Righetti; Sur, propiedad particular ( lindero irregular ); Este, Panamericana Norte; y, Oeste, propiedad municipal.- En la misma escritura de adjudicación forzosa se constituyó gravamen hipotecario a favor de la Ilustre Municipalidad de Quito, con la finalidad de garantizar la construcción del colector de siete metros cúbicos por segundo ( 7 m3/s ) y sus obras complementarias de captación, disipación y guías, conforme a las aprobaciones que deberán ser dadas por la Empresa Municipal de Alcantarillado ( actualmente Empresa Municipal de Alcantarillado y Agua Potable de Quito ).- En la mencionada escritura no se prohibió la enajenación del inmueble.- DOS) La franja de terreno objeto de la adjudicación forzosa a favor de la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, fue posteriormente unificada con el lote número tres, prenombrado, constituyendo en la actualidad un solo cuerpo de diecinueve mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados ( 19.556,00 m2. ) conforme

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



0 0014

consta del oficio de fecha ocho de julio de dos mil tres suscrito por el señor Jefe de Gestión Municipal del Ilustre Municipio de Quito, con la cual se aprobó la actualización del catastro con el área referida.- TRES) Esta franja de terreno actualmente se encuentra hipotecada a favor del I. Municipio de Quito, con la finalidad de garantizar la construcción de un colector y obras complementarias, por lo que, conforme al Artículo diez de la Ley de Compañías, el valor del cual es objeto la faja de terreno anteriormente detallada, no forma parte del capital social suscrito de la compañía.- a.Tres) **LOTE DE TERRENO NÚMERO CIENTO DIECIOCHO DE LA MANZANA H DE LA URBANIZACIÓN PONCEANO PARROQUIA COTOCOLLAO DEL CANTÓN QUITO:** Antecedentes de dominio: UNO) Mediante escritura pública de compraventa otorgada el doce de marzo de mil novecientos ochenta y dos, ante el notario Simón Alcívar Paladines, el señor Galo Jaramillo Cabezas, adquirió el dominio y posesión del lote de terreno número dieciocho de la Manzana "H" de la Urbanización Ponceano, de la parroquia urbana de Cotocollao, de esta ciudad de Quito, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, dentro de los linderos y dimensiones que constan del mencionado instrumento público. Inmueble que los vendedores, señores José María Moreno Ortiz y Jutta Sommer de Moreno lo adquirieron a su vez por compraventa a Fincas Urbanas Sociedad Anónima ( FUSA ), mediante escritura pública otorgada el cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario doctor Jorge Machado Cevallos, escritura de compraventa del señor Galo Jaramillo Cabezas, que se halla inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, en el mismo mes de marzo de mil novecientos ochenta y dos.- DOS) Conforme consta de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Efraín Martínez Paz, el señor Galo Jaramillo y señora, traspasaron el dominio del inmueble en mención a Fábrica de Clavos Guayas Sociedad Anónima, dicha escritura se celebró en la ciudad de Quito, el nueve de junio de mil novecientos ochenta y tres y se encuentra inscrita en el



Registro de la Propiedad del propio cantón el diecisiete de agosto del mismo año.- TRES) Por escritura pública celebrada el veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario Tercero del cantón Quito, Doctor Efraín Martínez Paz, legalmente inscrita el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, la señora Ligia Téllez de Righetti adquirió la propiedad del lote de terreno signado con el número ciento dieciocho de la manzana H de la Urbanización Ponceano, de la parroquia Cotacollao de esta ciudad de Quito.- Los linderos y dimensiones del lote de terreno previamente indicado, que constan en el título adquisitivo de dominio son los siguientes: por el Norte, con lote de terreno signado con el número ciento dieciséis, en una longitud de cincuenta metros noventa y cuatro centímetros; por el Sur, con calle pública sin nombre, en una longitud de cincuenta metros noventa y cuatro centímetros; por el Este, con lote de terreno signado con el número ciento diecinueve, en una longitud de cuarenta y cuatro metros con cincuenta y dos centímetros; y, por el Oeste, con calle número dieciocho de la Urbanización, en una longitud de treinta y cinco metros.- El lote de terreno tiene una superficie total aproximada de mil novecientos ochenta y ocho metros cuadrados ( 1.988,00 m<sup>2</sup> ), conforme los títulos escriturados de dominio, pero en la realidad esta superficie es de dos mil seis metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados ( 2.606,68 m<sup>2</sup> ).- A pesar de que esta información consta en el contrato de compraventa a través del cual la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti adquirió el inmueble, los mismos contienen ciertos errores, tal y como consta del levantamiento planimétrico que se acompaña a la presente escritura, del cual, se desprenden los linderos y dimensiones correctos del inmueble, con una superficie de dos mil ciento cincuenta metros cuadrados ( 2.150,00 m<sup>2</sup> ).- a:Cuatro) FABRICA UBICADA EN LA CALLE FRANCISCO GARCÍA: Antecedentes de dominio: 1) Mediante escritura pública de compraventa otorgada en Quito, el treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario Décimo Primero, Doctor Rodrigo Salgado Valdez

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**



e inscrita en el Registro de la Propiedad el siete de septiembre de mil novecientos setenta y nueve, los cónyuges señores Felipe Llona Tapia y Cecilia Barreda de Llona, adquirieron el inmueble ubicado en la parroquia de Cotocollao, de esta ciudad de Quito, calles "G" y "Y", compuesto de un terreno de aproximadamente dos mil ciento trece metros cuadrados ( 2.113,00 m2. ); un galpón industrial cuya área construida es de aproximadamente seiscientos ochenta y seis metros cuadrados; y, un área construida de oficinas cuya superficie aproximada es de aproximadamente ciento cincuenta y siete metros cuadrados.- DOS) Mediante aporte hecho a la sociedad Ridiscol Cia. Ltda. por el señor Felipe Llona Tapia, según escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos sociales otorgada el cinco de octubre de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario Segundo Suplente del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el cinco de febrero de mil novecientos ochenta y dos, la compañía adquirió la propiedad sobre el inmueble referido en el numeral anterior.- TRES) Mediante escritura pública de compra venta, otorgada en Quito, el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Efraín Martínez Paz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve, la señora Ligia Téllez de Righetti adquirió de la compañía Ridiscol Cia. Ltda., la propiedad sobre el inmueble referido en el numeral uno).- b) TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- De conformidad con las disposiciones de los artículos diez y ciento cuatro de la Ley de Compañías y los antecedentes expuestos, la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, a través de su apoderado especial, señor Álvaro Sevilla Garzón declara expresamente que aporta en especie y transfiere a perpetuidad en favor de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A. el dominio de los bienes inmuebles indicados en los acápite a. Uno, a. Dos, a. Tres y a. Cuatro precedentes, sin reservarse a su favor ningún derecho.- Sobre los bienes inmuebles no pesa ningún gravamen.-c) CONTRAPRESTACIÓN.- El aporte en referencia se realiza en pago total de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL

00015



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

TRESCIENTOS TREINTA Y UN ( 299.331 ) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 1.00.) de valor nominal cada una, suscritas por la aportante, señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, por un valor nominal total de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 299,331.00 ).- d) GRAVÁMENES.- Los bienes inmuebles que se aportan se encuentra libres de hipotecas y prohibiciones de enajenar conforme consta de los certificados de gravámenes conferidos por los respectivos señores Registradores de la Propiedad que se agregan como habilitantes, a excepción del inmueble detallado en el numeral a.Dos ( Quebrada ) que se encuentra hipotecado a favor del I. Municipio de Quito por tratarse de una adjudicación forzosa.- SEGUNDA.- APORTE DEL DOCTOR SANTIAGO BUSTAMANTE LUNA.- Toda vez que la aportación de la señora Ligia Téllez de Righetti corresponde a un noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento ( 99.99 % ) del capital social suscrito de la compañía, el señor Santiago Bustamante Luna declara expresamente que aporta en especie y transfiere a perpetuidad a favor de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A. el dominio del bien mueble señalado en el inventario que como documento habilitante se encuentra adjunto a esta escritura pública, el mismo que conforma el cero punto cero uno ( 0.01 % ) del capital social de la compañía.- TERCERA.- DECLARACIONES ADICIONALES.- En relación al aporte en especie que se efectúa, los socios fundadores dejan expresa constancia de los siguientes aspectos adicionales: Uno) Que las especies aportadas fueron avaluadas por los socios fundadores en ejercicio de la facultad contemplada en el artículo ciento cuatro de la Ley de Compañías; Dos) Los accionistas y la compañía responderán ante terceros por el valor asignado a los bienes aportados; Tres) Que la compañía entregará a la aportante las correspondientes acciones, por el valor de los bienes inmuebles aportados, tan pronto como se inscriba este instrumento en el Registro Mercantil del

**DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA-CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO**

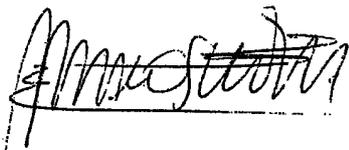


cantón Quito; Cuatro) Que se incorpora a éste contrato-el avalúo referido de los bienes aportados; Cinco) Que a pesar de especificarse la superficie de los inmuebles que se aportan, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto dentro de los linderos particulares, que quedaron especificados; y, Seis) Que los gastos e impuestos correspondientes a la transferencia de dominio serán de cargo de INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.- CUARTA.- CALIDAD DE LA INVERSIÓN DE LOS SOCIOS FUNDADORES.- La inversión que realizan la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti y el señora Santiago Bustamante Luna es de carácter nacional.- QUINTA.- AUTORIZACIÓN.- Los accionistas autorizan al doctor Álvaro Sevilla Garzón, a la abogada María de Lourdes Maldonado y/o a las señorita Stefanie Alarcón y Gabriela Betancourt para lo siguiente: a) Para que efectúe y realice todos los trámites y gestiones necesarias y conducentes a obtener la legal y debida aprobación e inscripción del presente contrato de constitución de compañía; b) Para que luego de constituida la compañía con su inscripción en el Registro Mercantil de Quito, convoque y presida la primera reunión de Junta General de Accionistas a fin de que ésta proceda a ratificar la totalidad de lo actuado a nombre de la compañía en el proceso de su constitución, y para hacer la designación de los administradores de la compañía; y, c) Para que con su sola firma, o mediante delegación que de esta facultad haga a la persona que a bien tenga, inscriba a la compañía en el Registro único de Contribuyentes, en el Registro de Patentes y en todos los demás registros generales o especiales que fueren menester, así como para que la afilie a la Cámara de la producción que corresponda.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo y se dignará cumplir todos los requisitos para la perfecta validez de esta escritura.- ( firmado ) Abogada María de Lourdes Maldonado J. con matrícula profesional número seis mil doscientos sesenta y ocho ( N° 6268 ) del

97000

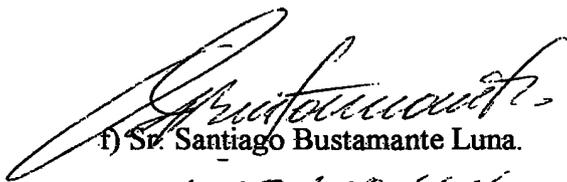


Colegio de Abogados de Pichincha.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA. que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario en alta y clara voz. se afirman y ratifican en su contenido y para constancia de ello firman juntamente conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-



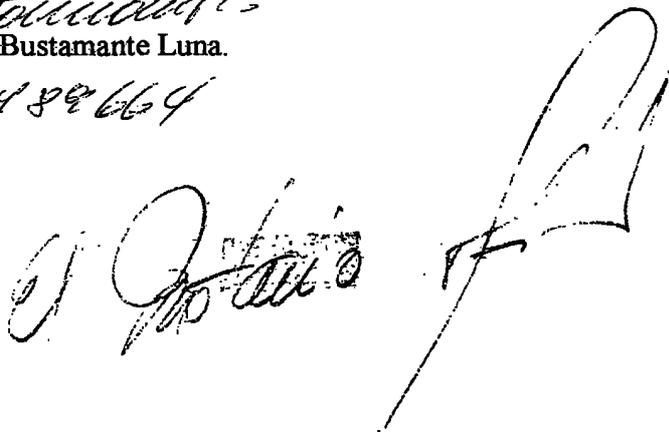
f) Sr. Álvaro Sevilla Garzón.

c.c. 180168248-3



f) Sr. Santiago Bustamante Luna.

c.c. 1703488664





REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDELA DE CIUDADANIA No. 17034896-4

BUSTAMANTE LUNA SANTIAGO RENE

PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

LUGAR DE NACIMIENTO: QUITO  
15 FEBRERO 1955

FECHA DE NACIMIENTO: 0150-01643 M  
REG. CIVIL: 003-1 SEXO: M

PICHINCHA/QUITO

LUGAR Y FECHA DE EMISION: QUITO 1955

GONZALEZ SUAREZ

*[Firma]*  
FIRMA DEL CEDULADO



EQUATORIANA\*\*\*\*\* V444414242

NACIONALIDAD: CASADO MARIA PIEDAD SAENZ PEREZ

ESTADO CIVIL: SUPERIOR ABOGADO PROF/OQUIP

INSTRUCION: RENE BUSTAMANTE

NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE: ANA LINA

NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE: QUITO

LUGAR Y FECHA DE EMISION: 25/07/2002

FECHA DE CADUCIDAD: 25/07/2014

FORMA No. REN 0155461  
Pch

*[Firma]*  
FIRMA DE LA AUTORIDAD



PULGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL  
ELECCIONES SECCIONALES 17Oct/2004

CERTIFICADO DE VOTACION

24-0044 NÚMERO 170348964 CEDULA

BUSTAMANTE LUNA SANTIAGO RENE  
APELLIDOS Y NOMBRES  
QUITO  
CANTON

*[Firma]*  
PRESIDENTE DE LA JUEZA

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR  
MIAMI - FLORIDA

TOMO UNICO  
PODER ESPECIAL NUMERO 558/2005  
AÑO DE 2005

8100  
0

En la ciudad de Miami, Condado de Dade, Estado de Florida, Estados Unidos de América, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil cinco, ante mí, CECILIA ZOHRER PONTON, Cónsul del Ecuador, comparece la señora LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI, ciudadana colombiana, mayor de edad, de estado civil casada, portadora del pasaporte colombiano número dos cero uno uno tres cinco nueve dos (20113592); domiciliada en el 13635 Deering Bay, Coral Gables, Florida 33158 Estados Unidos de América, legalmente capaz, a quien de conocer doy fe, libre y espontáneamente, en uso de sus legítimos derechos, manifiesta su voluntad de otorgar PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del Doctor ALVARO SEVILLA GARZON, Abogado de nacionalidad ecuatoriana, de la firma de abogados "TOBAR & BUSTAMANTE ABOGADOS" que esta domiciliada en la Avenida 12 de Octubre No 26-97, edificio Torre 1492, oficina 1505, de la ciudad de Quito, Ecuador, para que, a su nombre y representación pueda: 1.- Otorgar la escritura pública de constitución de una compañía mercantil, cuyo nombre será INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.; 2.- Obtener las autorizaciones que fueren menester para efectuar inversión extranjera en la constitución de la compañía anónima INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A., en la cual tengan interés en participar societariamente como accionista, y para que solicite y obtenga los registros pertinentes de la inversión extranjera que vaya a realizar.- 3.- Para que efectúe y realice todos los trámites y gestiones necesarias y conducentes a obtener la legal y debida aprobación e inscripción del contrato de constitución de compañía; 4.- Para que luego de constituida la compañía INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A., con su inscripción en el Registro Mercantil de Quito, convoque y presida la primera reunión de Junta General de Accionistas a fin de que ésta proceda a ratificar la totalidad de lo actuado a nombre de la compañía en el proceso de su constitución, y para hacer la designación de los administradores de la empresa; 5.- para que con su sola firma, o mediante delegación que de esta facultad haga a la persona que a bien tenga, inscriba a la compañía INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A., en el Registro Unico de Contribuyentes, en el Registro de Patentes y en todos los demás registros generales o especiales que fueren menester, así como para que la afilien a la Cámara de la Producción que corresponda; 6.- Para que para efectos de la constitución de la sociedad mercantil INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A., pueda efectuar la aportación de cuatro bienes inmueble de propiedad de la mandante, ubicados en el cantón Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador, consistentes en: a) El lote de terreno No 122 de la calle Panamericana Norte, situado en la Parroquia Cotocollao del cantón



1101 Brickell Avenue • Suite M-102 • Miami, Florida 33131

Tels: (305) 539-8214 • 539-8215 • Fax: (305) 539-8313 • E-mail: consecua@bellsouth.net

Quito, con una superficie de tres mil doscientos sesenta metros cuadrados (3.260 m<sup>2</sup>) (Quebrada); b) Un inmueble desmembrado de uno de mayor extensión signado con el número tres, situado en la parroquia Cotocollao del cantón Quito, con una superficie de dieciseis mil doscientos noventa y seis metros cuadrados (16.296 m<sup>2</sup>) (Complejo Industrial); c) El lote de terreno número ciento dieciocho, de la Manzana H, de la Urbanización Ponceano, situado en la parroquia Cotocollao, del cantón Quito, con una superficie de dos mil seis metros cuadrados con sesenta y ocho décimetros (2.006,68 m<sup>2</sup>); y, d) Un inmueble ubicado en la calle Francisco García y José de la Rea, del cantón Quito, compuesto de un terreno de aproximadamente dos mil ciento trece metros cuadrados (2113 m<sup>2</sup>); un galpón industrial de seiscientos ochenta y seis metros cuadrados (686 m<sup>2</sup>); y, una oficina de aproximadamente ciento cincuenta y siete metros cuadrados (157 m<sup>2</sup>). Para estas transferencias, el Mandatario queda facultado para suscribir la escritura solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, 7.- Para que pueda delegar o sustituir total o parcialmente el presente poder a favor de la persona o personas que estimen a bien.- HASTA AQUI LA MINUTA.-La Poderdante confiere a la Mandataria todas las atribuciones de Procuración Judicial constantes en el Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano vigente, inclusive la de delegar total o parcialmente este poder a cualquier otra persona o a un Abogado con fines de Procuración Judicial, especialmente las tipificadas en el Artículo 44 del citado cuerpo de Leyes, a fin de que no se la falta de autorización la que obste el fiel cumplimiento de este Mandato.-Para el otorgamiento de esta escritura pública de PODER ESPECIAL, se cumplieron con todos los requisitos y formalidades legales y, leída que le fue por mí, íntegramente a la OTORGANTE se ratificó en su contenido y, aprobando todas sus partes firmó al pie conmigo, en unidad de Acto.- De todo lo cual doy fe.-

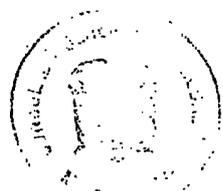


*Ligia Tellez Puyana de Righetti*  
**LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI**  
 PODERDANTE

*Cecilia Zohrer Ponton*  
**CECILIA ZOHRER PONTON**  
 CONSUL DEL ECUADOR

CERTIFICO: Que la presente es copia fiel y textual de su original que se halla protocolizada en el Libro de Escrituras Públicas que de conformidad con la Ley, se lleva en este Consulado General, en mérito de lo cual confiero esta PRIMERA COPIA. Dado y sellado el día de hoy, dos de diciembre del dos mil cinco.

*Cecilia Zohrer Ponton*  
**CECILIA ZOHRER PONTON.**  
 CONSUL DEL ECUADOR



DERECHOS COBRADOS: US\$80,00  
 ARANCEL CONSULAR : II-6.2



RAZON: En 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, **17 ENE. 2006**  
**DR. OSWALDO MEDA ESPINOSA**  
 NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO





REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50010968005  
FECHA DE INGRESO: 17/01/2006

CERTIFICACION

Referencias: 08/03/1995-PO-3055f-3859i-9355r

Tarjetas: T00000084939;

Matriculas: 0 ;

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:**

La faja de terreno Número 122, de la calle Panamericana Norte, situado en la parroquia COTOCOLLAO de este Cantón, con superficie tres mil doscientos sesenta metros cuadrados.

**2.- PROPIETARIO(S):**

LIGIA TELLEZ (Puyana) DE RIGHETTI, representada por su apoderado general Santiago Bustamante Luna.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Adquirido por adjudicación hecha en su favor por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según escritura celebrada el seis de Enero de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario doctor Jaime Acosta, inscrita el ocho de Marzo del mismo año, quien adquirió por regularización de vías, rellenos de quebradas y reestructuraciones parcelarias, de conformidad con el artículo doscientos sesenta y tres, de la Ley de Régimen Municipal.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

95-HO-842-1012.- Por estos datos, se encuentra que: la faja de terreno constituye en especial y preferente Hipoteca, en favor del Ilustre Municipio de Quito, con la finalidad de garantizar la construcción del colector de siete metros cúbicos por segundo de capacidad y sus obras complementarias de captación, disipación y guías conforme plano y especificaciones que deberá ser aprobado por la Empresa Municipal de Alcantarillado, cuyo costo será de cuenta y riesgo de la adjudicataria; también se hace constar que no está embargado ni prohibido de enajenar.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE ENERO DEL 2006 ocho a.m.

Responsable: RODRIGO OROZCO

EL REGISTRADOR

INMOBILIARIO QUITO

RQ AAA 141032



LOS DATOS CONSIGNADOS ERRÓNEA O DOLOSAMENTE EXIMEN DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE  
VALEZ DEL CERTIFICADO 30 DIAS

0 0019



REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD QUITO

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50010968003

FECHA DE INGRESO: 17/01/2006

### CERTIFICACION

Referencias: 22/08/1989-5-1235f-1580i-25025r

Tarjetas: T00000042631;

Matriculas: 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que:

#### **1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Inmueble desmembrado de uno de mayor extensión signado con el número Tres, situado en la parroquia Cotocollao de este Cantón:

#### **2.- PROPIETARIO(S):**

señora: LIGIA TELLEZ (Puyana) DE TIGHETTI, representada por el Arq. Camilo Burneo Carrion.

#### **3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra hecha a los cónyuges George Kruger Poorten y María Caempfe, según escritura celebrada el veinte y seis de julio de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario doctor Juan Del Pozo, inscrita el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve; quién adquirió por compra a César Calvopiña, el diez de septiembre de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario doctor Marco Vela, inscrita el diez y nueve de septiembre del mismo año.- Con fecha veinte y cinco de septiembre del dos mil uno rep. 55960, se halla la primera copia de una escritura pública, DE RATIFICACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO otorgado el DIEZ DE JULIO del año de mil uno, ante el doctor RUBÉN DARIO ESPINOSA, Notario Undécimo del Cantón, Que copiado textualmente es como sigue: Por contrato de arrendamiento celebrado el veinte y uno de junio del presente año, en esta Ciudad de San Francisco de Quito, ante el Notario Undécimo de Quito, Distrito Metropolitano, doctor Rubén-Dario Espinosa Idrobo, NEWPORT DESIGN SOCIEDAD CIVIL y COMERCIAL, como Apodera Especial de la señorita LIGIA TELLEZ DE RIGHETTI, estipulando conforme al artículo mil cuatrocientos noventa y dos del Código Civil, dio en arrendamiento el inmueble de propiedad de la prenombrada Mandante consistente en bodegas de naves de tipo industrial, situadas a la altura de Kilómetro nueve y medio de la Vía Panamericana Norte de esta ciudad de Quito, identificadas como Bodegas números dos y cuatro, del Complejo Industrial Righetti, ilustrado según los planos marcados como anexos cuatro y cinco, habilitantes de dicho contrato de arrendamiento, que establecen como superficies construidas aproximadamente de mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados y mil quinientos ochenta y nueve metros cuadrados, en su orden.- El cual instrumento público está en trámite de ser inscrito en el Registro de la Propiedad de Quito.- RATIFICACIÓN.- Mediante estos antecedentes, el dicente, Humberto González, en las

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

calidades que interviene en la celebración de este instrumento obrando a nombre y representación de la Mandante señora Ligia Téllez de Righetti, de conformidad con las facultades que le ha conferido en dicho poder especial, ratifica expresamente por este instrumento público, la celebración del dicho contrato de arrendamiento relacionado en la cláusula precedente, el que por tanto queda aceptado su celebración por la Mandante señorita Ligia Téllez de Righetti y confirmando en todas sus cláusulas y estipulaciones tal y como lo hubiere suscrito ella mismo en la fecha de su celebración.- ACEPTACIÓN: Comparece también "YANBAL ECUADOR S.A." por la interpuesta persona de su Gerente General y Representante Legal señor Robert Watson Barber, como lo acredita con la copia de la nota de su nombramiento inscrito y vigente que se agrega ( anexo tres) para expresar su aceptación y conformidad con las declaraciones contenidas en este instrumento.- Anteponga y agregue usted, señor Notario las demás cláusulas de estilo que en rigor sean requeridas para el perfeccionamiento de este instrumento, el cual queda usted autorizado tanto por la Arrendadora y Propietaria como por la Arrendadora y Propietaria como por la Arrendataria, para solicitar su inscripción simultáneamente en el Registro de la Propiedad con la escritura del Contrato de Arrendamiento al cual accede o con posterioridad si fuere el caso.-

#### **4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos, se encuentra; A fojas diez y seis mil trescientos treinta y nueve número ocho mil setecientos trece del registro de Hipotecas tomo ciento treinta y dos y con fecha veinte y cinco de Septiembre del año dos mil uno, se halla inscrita la escritura otorgada el VEINTE Y UNO DE JUNIO DEL DOS MIL UNO, ante el Notario Undécimo del cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa de la cual consta que; El señor HUMBERTO GONZÁLEZ PINEDA, en su calidad de Gerente General de la COMPAÑIA NEUWPORT DESIGN SOCIEDAD CIVIL COMERCIAL, y éste a su vez Apoderado de la señora LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI, conforme consta en el poder que se inserta en la copia, ARRIENDA, a favor de YANBAL ECUADOR SOCIEDAD ANÓNIMA, representado por el señor ROBERT WATSON BARBER, en su calidad de Gerente General, conforme consta en el documento que se inserta en la copia el Inmueble con matrícula número COT-00004341; situado en la Parroquia COTOCOLAO de este Cantón.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.- La Arrendataria YANBAL ECUADOR S.A., no podrá transferir, subarrendar o ceder a ningún título, total o parcialmente, las oficinas, bodegas líneas telefónicas y demás bienes materia del presente contrato de arrendamiento.- En el registro de hipotecas del tomo ciento treinta y cinco y con fecha diez de diciembre del dos mil cuatro, se me presentó la PRIMERA copia de la escritura pública otorgada el DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL CUATRO, ante el Notario DECIMO PRIMERO del cantón Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa. 3.- COPIA TEXTUAL.- CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente instrumento público, por una parte, la señora Sonia Yolanda Rodríguez Leal en calidad de apoderada de la señora LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI conforme consta de la copia de la delegación del poder debidamente legalizado ante el señor Cónsul del Ecuador en la República de Panamá el día dieciocho de julio de dos mil cuatro que se agrega como habilitante, a quien de aquí en adelante y para los efectos del presente contrato se la podrá denominar simplemente como " ARRENDADORA"; y, por otra parte, YANBAL ECUADOR S.A., legalmente representada por el señor ROBERT WATSON BARBER en calidad de Gerente General, conforme consta de la copia certificada del nombramiento que se agrega como documento habilitante, a la que en adelante y para los efectos del presente contrato se la podrá denominar como " ARRENDATARIA" o " YANBAL". El señor Robert Watson Barber es de nacionalidad británica, inteligente en el idioma español, casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, empresario privado, hábil para contratar y obligarse.- La señora Sonia Yolanda Rodríguez Leal es de nacionalidad colombiana, mayor de edad, empresaria privada, casada, domiciliada en la ciudad de Quito, hábil para contratar y obligarse.- YANBAL ECUADOR S.A., es una persona jurídica de derecho privado constituida al amparo de las Leyes de la República del Ecuador con domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.- CLÁUSULA

02000



SEÑALADA: ANTECEDENTES Y DECLARACIONES.- Uno) Mediante escritura pública de

venta, otorgada en Quito, el veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y nueve, el doctor Juan del Pozo Castrillón, Notario Vigésimo Octavo del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, adquirió por compra a los señores George Kruger Poorten, María Kaempfe, Manfred Kruger y Alessandra Zucchi un inmueble de aproximadamente dieciséis mil doscientos noventa y seis metros cuadrado, (16.296 m<sup>2</sup>) ubicado en el kilómetro nueve y medio ( Km 9 ½) de la Panamericana Norte, parroquia de Cotocollao del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conocido como " Complejo Righetti ", en el cual se edificaron oficinas y bodegas, así como accesos y áreas de circulación interna y cuenta con las instalaciones necesarias para su funcionamiento.- Dos) En la actualidad YANBAL es arrendataria de parte del inmueble del "Complejo Righetti ", conforme consta de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes mediante las siguientes escritura públicas: Dos punto uno) Celebrada el día veintiuno de junio de dos mil uno ante el Notario Undécimo del cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, correspondiente al contrato de arrendamiento entre la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti y YANBAL, con el cual esta última recibió bodegas destinadas para uso industrial.- Esta escritura fue inscrita en el **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO** el veinticinco de septiembre de dos mil uno en el Registro de Hipotecas ( Propiedades), tomo ciento treinta y dos (132), Repertorio cinco cinco nueve cinco ocho (55958), matrículas asignadas COT guión cuatro tres cuatro uno ( COT-00004341).- Dos punto dos) El contrato indicado en el acápite previo fue posteriormente ratificado mediante escritura pública otorgada el diez de julio de dos mil uno ante el Notario Undécimo del cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el día veinticinco de septiembre de dos mil uno, en el tomo ciento treinta y dos, repertorio cinco cinco nueve seis cero (55960), matrícula asignada COT guión cuatro tres cinco tres ( COT-00004353).- Dos punto tres) Finalmente el contrato de arrendamiento antes referido fue modificado mediante escritura pública otorgada el once de Julio de dos mil tres ante el Notario Undécimo del cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa.- Dos punto cuatro) Posteriormente YANBAL recibió en arrendamiento un área adicional del inmueble mediante escritura pública celebrada el día tres de agosto de dos mil cuatro ante el Notario Undécimo del cantón Quito, señor doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo.- Tres) En el Complejo Righetti existe un área de cinco mil seiscientos veinte y ocho metros cuadrados con setenta y siete cms. ( 5.628,77 m<sup>2</sup>), que está compuesta por tres superficies identificadas con las siguientes denominaciones: la primera como " PATIO DE MANIOBRAS" con una extensión de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), la segunda " SHOW ROOM" de trescientos diez metros cuadrados con setenta y siete cms. (310,77 m<sup>2</sup>), y la tercera " NAVE NUMERO UNO " de tres mil trescientos dieciocho metros cuadrados ( 3.318 m<sup>2</sup>), que YANBAL tiene interés en arrendar y que la ARRENDADORA desea entregar en arrendamiento a la primera, con la finalidad de que la indicada empresa amplíe a dicha zona de su propiedad las actividades industriales y comerciales que desarrolla en la actualidad en la parte que arrienda del " Complejo Righetti " b- Cuatro) YANBAL deja expresa constancia de que inspeccionó previamente la zona del Complejo Righetti que es de su interés arrendar y que conoce su estado actual de mantenimiento y conservación, así como el de sus instalaciones propias debido a que es arrendataria de otras áreas aledañas del inmueble referido.- CLAUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Uno) Sobre la base de los antecedentes y declaraciones anteriormente expuestos la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti da en arrendamiento a YANBAL la que acepta arrendar el inmueble de una superficie aproximada de cinco mil seiscientos veintiocho metros cuadrados con setenta y siete cms., que forman parte del Complejo Righetti, ubicado en el kilómetro nueve y medio (Km 9 ½) de la Panamericana Norte, parroquia de Cotocollao del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, compuesta por el " PATIO DE MANIOBRAS " con una extensión de dos mil metros cuadrados, por el " SHOW ROOM" de trescientos diez

metros cuadrados con setenta y siete cms., y por la " NAVE NÚMERO UNO" de tres mil trescientos dieciocho metros cuadrados que consta debidamente identificadas en el plano que se agrega a esta escritura como habilitante.- Dos) El inmueble objeto del arrendamiento tiene las siguientes instalaciones: Dos punto uno) PATIO DE MANIOBRAS que no tiene ninguna construcción permanente.- Dos punto dos) SHOW ROOM, compuesto de un área de trescientos diez metros cuadrados, con setenta y siete cms., baños individuales para hombres y mujeres, cuarto de control eléctrico y telefónico y demás elementos descritos en el inventario realizado por las partes en el momento del acta de entrega y que pasa a ser parte integrante de la presente escritura.- Anexo al SHOW ROOM se encuentran las oficinas de la ARRENDADORA de cuarenta metros cuadrados, con un acceso, medidor de agua y puerta independientes, que se reservan para su uso, por lo que no forman parte del espacio arrendado a YANBAL.- Las partes de común acuerdo pactan que la ARRENDATARIA cubrirá las planillas por servicios de agua potable y energía eléctrica requeridas para el buen funcionamiento de dicha área.- Dos punto tres) NAVE NÚMERO UNO compuesta por tres bodegas consecutivas integradas entre sí, incluyendo el área de lobby y escaleras de acceso de planta baja, dos plantas de oficinas de las cuales la superior se encuentra sin concluir los acabados, un parqueadero frente a las oficinas y dieciocho adicionales en el área de la garita principal de acceso al Complejo Righetti.- Además todos los elementos descritos en el acta de entrega respectiva que pasa a ser parte integrante de la presente escritura.- Tres) El destino que YANBAL dará al inmueble objeto de arrendamiento mediante este contrato es la realización en su interior de actividades relacionadas con la industrialización, manufactura, almacenaje y comercialización de productos cosméticos, bisutería y demás artículos que fabrica, comercializa y distribuye en el Ecuador ó, de los que llegare hacerlo en el futuro directamente ó, a través de subsidiarias o afines, así como, para el funcionamiento de sus oficinas administrativas, de distribución y centro de llamadas.- Cuatro ) El inmueble arrendado tiene instaladas dos líneas telefónicas en funcionamiento para uso del mismo, que corresponden a los números: dos cuatro dos cinco uno cero uno; dos cuatro dos cinco uno cero cero, las que serán utilizadas por la ARRENDATARIA durante la vigencia del presente contrato, por lo cual esta asume la obligación de cancelar oportuna y totalmente las planillas y facturas que se emiten por la empresa que preste el servicio de telefonía pública a través de ellas.- Cinco) La ARRENDATARIA gozará también de servidumbre de tránsito para el paso de vehículos de transporte de carga, de personal y de sus clientes y visitantes a través de las áreas de circulación del Complejo Righetti con la finalidad de acceder al área que arrienda.- Seis) Por este contrato la ARRENDATARIA tendrá adicionalmente derecho a usar las fachadas exteriores en los espacios previamente determinados para publicidad y que se encuentran plenamente identificados en cada una de las naves.- Cualquier alteración de la publicidad o avisos que constan en los espacios publicitarios ya determinados deberá contar con el consentimiento previo de la ARRENDADORA.- La ARRENDATARIA será la responsable de obtener las autorizaciones de las autoridades públicas de control que se requieran para la instalación de cualquier aviso o letrero en ejercicio del derecho que se le otorga de conformidad con la disposición contenida en este párrafo e igualmente deberá cancelar cualquier tributo, derecho o valor que ello ocasione, sin que estos pagos los pueda descontar del canon mensual de arrendamiento que deba cancelar a la ARRENDADORA.-

**CLÁUSULA CUARTA: DEL PLAZO Y SU TERMINACIÓN.-** Uno) Plazo de duración.- El plazo de duración forzosa que las partes estipulan para la duración del presente contrato de arrendamiento inició el día quince de junio de dos mil cuatro y terminará el día uno de abril del año dos mil nueve, con la finalidad de que su vencimiento coincida con la fecha de terminación del contrato de arrendamiento anteriormente celebrado entre los mismos comparecientes a este instrumento mediante escritura otorgada ante el Notario Undécimo de este cantón, doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo el veintiuno de junio de dos mil uno, inscrita en el Registro de Propiedad de Quito, el veinticinco de septiembre de dos mil uno, tomo ciento treinta y dos, Repertorio cinco cinco nueve cinco ocho (55958).- Dos) Prórroga del plazo.- La duración de este contrato podrá ser prorrogada a sola opción de la



ARRENDATARIA, hasta por ocho años adicionales, posteriores y consecutivos a la vigencia del presente instrumento determinada, en los términos y condiciones que constan en este contrato, para lo que la ARRENDATARIA deberá dar aviso a la ARRENDADORA de su deseo de prorrogarlo con una anticipación de ciento ochenta (180) días a la fecha de su vencimiento.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

Tres) Terminación anticipada.- El presente contrato podrá ser terminado anticipadamente por la ARRENDATARIA mediante notificación escrita y notariada entregada a la ARRENDADORA en la dirección que se indique en este mismo instrumento con un año de anticipación a la fecha en que deba surtir efecto dicha terminación.- En este caso de terminación anticipada la ARRENDATARIA se obliga a reconocer a favor de la ARRENDADORA una indemnización equivalente al valor de tres cánones mensuales de arrendamiento.- Cuatro) Mejoras anteriores a la entrega de los inmuebles.- Las partes dejan constancia de que la ARRENDATARIA previamente a la suscripción del presente contrato realizó por su cuenta y riesgo y a su propio costo cambios y mejoras en los inmuebles arrendados con la finalidad de ponerlos en condiciones para su utilización y destino requeridos, de conformidad con sus particulares necesidades.- La ARRENDATARIA no tendrá derecho a descontar de los cánones de arrendamiento el valor que haya invertido en las mejoras y adecuaciones que efectuó en los inmuebles.- Cinco) Plazo especial para el PATIO DE MANIOBRAS.- Las partes acuerdan que la ARRENDADORA tendrá derecho de exigir la restitución del área denominada PATIO DE MANIOBRAS que es parte de los inmuebles que se arriendan por este contrato una vez hayan transcurrido los tres primeros años de duración de éste acuerdo de voluntades.- Para este efecto, la ARRENDADORA comunicará por escrito a la ARRENDATARIA con una anticipación de al menos treinta días plazo a la fecha en que deba producirse la indicada restitución y la ARRENDATARIA asume la obligación de proceder a la restitución del PATIO DE MANIOBRAS en el plazo indicado.- A partir de la fecha en que se produzca la restitución del PATIO DE MANIOBRAS a favor de la ARRENDADORA el canon mensual de arrendamiento previsto en este contrato se reducirá proporcionalmente, considerando que el valor inicial del mismo es de mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América ( USD. \$ 1.200,00), incluyendo los reajustes que se hayan practicado sobre el mismo como se prevé en este instrumento.- CLÁUSULA QUINTA: DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, PAGO Y REAJUSTE.- Uno) El justo canon de arrendamiento mensual que las partes han determinado para el primer año de vigencia del presente contrato, y que la ARRENDATARIA deberá pagar a la ARRENDADORA como contraprestación al arriendo del inmueble objeto de este acuerdo de voluntades es de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ( \$ 12.000,00), que deberá cancelarse por mensualidades anticipadas durante los primeros diez días de cada mes de arriendo, previa presentación de la factura correspondiente.- Dicho canon de arrendamiento corresponde a las áreas arrendadas de la siguiente forma:----- Nave número UNO: U \$ 9.600,00 (Nueve mil seiscientos 00/100 dólares)Patio de maniobras:U \$ 1.200,00 ( Mil doscientos 00/100 dólares) Show Room: U \$ 1.200,00 ( Mil doscientos 00/100 dólares)A cada uno de los cánones anteriores se le aplicará los incrementos proporcionales, descritos en las cláusulas subsiguiente.- Dos) Al importe del canon mensual de arrendamiento se agregará el impuesto al valor agregado a la tarifa que corresponda de conformidad con las regulaciones tributarias aplicables.- Tres) El pago de los cánones de arrendamiento se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América mediante depósito en la cuenta bancaria que indique la ARRENDADORA por escrito, de lo que se dejará constancia por la ARRENDATARIA que deberá proporcionar a la ARRENDADORA copia del respectivo cheque y certificado de depósito correspondiente.- Cuatro) Las partes expresamente acuerdan que la sociedad ecuatoriana denominada INMOSEGOVIA S.A., realizará la facturación y cobro de los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento mensuales que YANBAL debe pagar en cumplimiento del presente contrato, por lo que, la ARRENDATARIA expresamente acuerda y acepta que efectuará los pagos de dichos valores a la indicada sociedad.- Cinco) El canon de arrendamiento mensual determinado en este

contrato se reajustará de forma automática de la siguiente forma: Cinco punto uno) El canon de arrendamiento mensual para el segundo año de vigencia de este contrato será de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 12.000,00) más un porcentaje igual al de la inflación acumulada anual que se determine por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC o la entidad que la sustituya, salvo en el caso de que este porcentaje llegue a ser menor al cinco por ciento, en cuyo caso se incrementará en un cinco por ciento el referido canon de arrendamiento, más MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 1.000,00), sobre el resultado que diere de la suma de los DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el porcentaje de inflación no menor al cinco por ciento.- Cinco punto dos) A partir del primer mes del tercer año de vigencia del presente contrato las partes acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será el último valor pagado en el mes inmediatamente anterior, más el porcentaje de la inflación acumulada anual que se determine por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC o la entidad que la sustituya, salvo en el caso de que este porcentaje llegue a ser menor al cinco por ciento, en cuyo caso se incrementará en un cinco por ciento el referido canon de arrendamiento, más MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 1.000,00).- Cinco punto tres) A partir del primer mes del cuarto año de vigencia del presente contrato las partes acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será equivalente al valor pagado en el último mes inmediatamente anterior, más el porcentaje de la inflación acumulada anual que se determine por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC o la entidad que la sustituya, salvo en el caso de que este porcentaje llegue a ser menor al cinco por ciento, en cuyo caso se incrementará en un cinco por ciento el referido canon de arrendamiento, más MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 1.000,00).- Cinco punto cuatro) A partir del primer mes del quinto año de vigencia del presente contrato las partes acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será equivalente al valor del pagado en el último mes inmediatamente anterior, más un incremento equivalente al porcentaje de inflación acumulada anual que se determine por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, o la entidad que la sustituya, salvo en el caso de que este porcentaje llegue a ser menor al cinco por ciento, en cuyo caso se incrementará en un cinco por ciento el referido canon de arrendamiento.- Seis) El pago de los cánones de arrendamiento conferirá en todo momento, a la ARRENDATARIA el uso y goce garantizado de la posesión pacífica y tranquila del local objeto de arrendamiento y sus bienes incorporados y de uso de los mismos durante el plazo del arrendamiento pactado y de cualquier prórroga del mismo, sin ninguna perturbación por parte de la ARRENDADORA o de cualquier otra personas que intentare impedirlo alegando directa o indirectamente algún derecho sobre los mismos.- Siete) La ARRENDATARIA cancelará todos los valores que corresponden a la totalidad de los servicios que se reciban en el complejo Righetti puesto que todas las áreas se encuentra ocupadas por " YANBAL " a excepción de una superficie aproximada de cuarenta metros cuadrados donde funcionan las oficinas de Inmosegovia S.A., estos gastos son: servicios generales del Complejo Righetti que incluyen agua potable, tanto de las áreas comunes como de las áreas cubiertas y privadas, fluido eléctrico de las áreas comunes, y de las áreas cubiertas y privadas, mantenimiento de jardinería y guardianía.- Estos pagos serán realizados de forma independiente al canon de arrendamiento y directamente por la ARRENDATARIA a las personas o empresas prestadoras de dichos servicios.- LA ARRENDADORA conservará para su uso dos parqueaderos, ubicados frente al área denominada SHOW ROOM.- Ocho) En caso de falta oportuna de pago de uno o más cánones de arrendamiento previstos en este contrato o de parte de alguno de ellos la ARRENDATARIA se compromete a reconocer sobre los valores no pagados la máxima tasas de interés de mora calculada de conformidad con las regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador y aplicada desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago de la misma.- Se entenderá que la ARRENDATARIA no canceló oportunamente el valor de los cánones de arrendamiento previstos en este contrato cuando no se haya cancelado la fecha de vencimiento prevista o en el caso de haberse pagado mediante cualquier medio convencional de pago que no se haya efectivizado en las cuentas de

27000



ARRENDADORA una vez presentado al cobro.- SEXTA: PROHIBICIÓN DE ARRENDAR.- Uno) La ARRENDATARIA no podrá transferir, subarrendar o ceder a

REGISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD QUITO  
objeto del presente contrato de arrendamiento, salvo con autorización expresa por escrito de la

ARRENDADORA.- CLÁUSULA SÉPTIMA: ENTREGA DEL LOCAL ARRENDADO Y DERECHO DE INSPECCIÓN.- Uno) A la finalización del contrato, la ARRENDATARIA

entregará y devolverá conforme al inventario recibido, el inmueble arrendado con todas sus instalaciones inventariadas en las mismas buenas condiciones en que se encontraban al inicio de este contrato, exceptuándose el deterioro normal, y daños causados resultantes del uso

razonable de aquellos y su natural detrimento, así como, los provenientes de fuerza mayor o caso fortuito.- Dos) Durante la vigencia de este contrato, la ARRENDADORA tendrá derecho de ingresar previo aviso a la ARRENDATARIA con al menos veinticuatro horas de anticipación de su visita a los inmuebles objeto de arrendamiento con la finalidad de inspeccionar y observar su estado de mantenimiento y conservación a cargo de la

ARRENDADORA.- Las inspecciones podrán ser realizadas una cada mes, de forma directa por la ARRENDADORA o por terceros debidamente autorizados.- CLÁUSULA OCTAVA:

DE LAS REPARACIONES, ADECUACIONES Y MEJORAS.- Uno) Las reparaciones locativas, definidas por el artículo mil novecientos ocho del Código Civil correrán por cuenta de la ARRENDATARIA.- Las demás, especialmente aquellas que sean requeridas para

mantener en estado de servicio los bienes arrendados, serán de cargo y cuenta de la ARRENDADORA siempre que su costo de reparación sobrepase la suma de doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (\$ 250,00), puesto que en caso de ser

inferiores serán cubiertos de forma directa por YANBAL.- Dos) YANBAL a su propio costo y bajo su responsabilidad podrá efectuar mejoras y adaptaciones en el local objeto de arrendamiento y en el perímetro de aquellos para entrelazarse o intercomunicarse con las otras

dos bodegas contiguas que también arrienda, sin necesidad de contar con la autorización de la ARRENDADORA, excepto cuando se trate de modificaciones permanentes, para cuya

ejecución precisará de la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA.- Siempre que la ARRENDADORA conceda dicha autorización, quedará facultada para decidir el momento de la devolución de la propiedad, si opta por conservar las modificaciones

realizadas por la ARRENDATARIA o si solicita a la misma que le restituya los inmuebles en el estado que se encontraban antes de efectuar las referidas modificaciones permanentes.- Siempre que la ARRENDADORA solicite la restitución de los inmuebles en su estado

original los costos y las obras que se deban incurrir y efectuar para ese fin serán de cargo de YANBAL.- Tres) Todas las mejoras que realice la ARRENDATARIA en el inmueble objeto del presente arrendamiento y que no se puedan retirar de los inmuebles sin perjuicio de este, a la terminación del mismo, quedarán en beneficio de la ARRENDADORA, sin que ésta deba reconocer a la ARRENDATARIA valor alguno por ellas.- CLÁUSULA NOVENA:

SEGUROS.- Uno) YANBAL tomará y cubrirá el costo de una póliza de seguro, que cubra los siniestros que puedan afectar las edificaciones existentes en el inmueble arrendado, contra incendio, terremoto e inundaciones, por un valor de QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a la ARRENDADORA, para la reconstrucción de las mismas al estado anterior al siniestro y que además cubrirá las pérdidas por lucro cesante durante el periodo de reconstrucción cuyo tiempo máximo será de seis meses.- Dos) Adicionalmente, YANBAL deberá mantener vigente durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento una póliza de seguro que cubra responsabilidad civil frente a terceros respecto de las actividades que la ARRENDATARIA realice en los inmuebles arrendados.- El monto de esta póliza será el que la respectiva compañía de seguros indique de acuerdo a la evaluación del riesgo de las actividades de YANBAL.- Tres) Las pólizas descritas en esta cláusula deberán estar vigentes de forma ininterrumpida por toda la duración del presente contrato de arrendamiento.- Cuatro) Las pólizas que se emitan en atención a esta disposición contractual determinarán como su beneficiaria a la propietaria del inmueble o a quien la

0 0023

ARRENDADORA designe para ese efecto.- **CLÁUSULA DÉCIMA: GASTOS E IMPUESTOS.**- Uno) Correrán por cuenta de la ARRENDADORA el pago del impuesto predial que grave el inmueble objeto de este contrato, así como cualquier contribución especial por mejoras que deba pagarse en relación con el inmueble arrendado.- De igual manera será responsabilidad de la ARRENDADORA pagar el impuesto a la renta que causen los ingresos percibidos como consecuencia del presente contrato de arrendamiento.- Dos ) En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, YANBAL efectuará las retenciones que correspondan de acuerdo a las tarifas vigentes sobre cada pago que realice del canon mensual estipulado, debiendo entregar a la ARRENDADORA el respectivo comprobante de retención en fuente, a fin de que lo utilice como crédito para el pago del impuesto a la renta que la ARRENDADORA deba cancelar al Fisco por los ingresos recibidos.- Tres) La recaudación, declaración y pago del IVA se realizará de conformidad con las disposiciones tributarias aplicables, para cuyo efecto la ARRENDADORA lo indicará de forma independiente en cada factura que emita y determinará el porcentaje del tributo.- Cuatro) Los gastos legales é impuestos que demanden el perfeccionamiento del presente instrumento y contrato de arriendo que contiene hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán asumidos por YANBAL ECUADOR S.A., la que queda expresamente autorizada por la ARRENDADORA para gestionar y obtener la inscripción del mismo.-

**CLÁUSULA UNDÉCIMA: GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO DEL CONERATO Y DAÑOS DEL INMUEBLE.**

- Uno) En el plazo de treinta días contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, YANBAL ECUADOR S.A. entregará como garantía del cumplimiento del presente contrato, incluyendo el pago de los cánones de arrendamiento, y por posibles daños que se ocasionen al inmueble una garantía bancaria incondicional y de cobro inmediato a favor de la señora Ligia Téllez de Righetti, por la cantidad de VEINTICUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 24.000,00 ).- Dos) La vigencia inicial de la garantía bancaria indicada previamente deberá ser de al menos un año y, YANBAL ECUADOR S.A., deberá mantenerla vigente durante todo el tiempo que arriende el inmueble objeto del presente contrato, incluyendo las del plazo que se lleguen a producir. En cada oportunidad de renovación de la garantía YANBAL ECUADOR S.A., deberá ajustar el valor en el mismo porcentaje en que se haya modificado el canon mensual de arrendamiento en conformidad con las disposiciones del presente instrumento.- Tres) Las renovaciones de la garantía bancaria deberán ser entregadas por YANBAL ECUADOR S.A., en la dirección de la ARRENDADORA con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento de aquellas que se encuentre en vigencia.- En caso de falta de cumplimiento de esta obligación la ARRENDADORA tendrá derecho a solicitar la ejecución de la garantía bancaria entregada.- Cuatro) Las partes acuerdan que con treinta días de anticipación a la fecha de terminación del plazo de este contrato que corresponda, realizarán una inspección conjunta del inmueble arrendado y sus instalaciones, a efectos de comprobar si han sufrido daños que no sean resultado del uso normal.- En caso de que existan dichos daños, su reparación será determinada mediante la intervención de un perito designado de mutuo acuerdo entre las partes, luego de lo cual procederán de la siguiente forma: a) Si el valor de las reparaciones determinadas por el perito fueran menores al valor de la garantía bancaria la ARRENDADORA la ejecutará solicitando al garante el pago equivalente al monto de las reparaciones; b) Al contrario, si el valor de las reparaciones determinadas por el perito llegan a ser mayores que el valor de la garantía bancaria la ARRENDADORA la ejecutará por el monto total y la ARRENDADORA deberá cancelar la diferencia en el plazo de cinco días calendario contados desde la fecha en que la ARRENDADORA se lo solicite mediante comunicación escrita.-

c) La garantía bancaria anteriormente indicada podrá sustituirse mediante la entrega de un depósito en garantía por la suma en efectivo de VEINTICUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( \$ 24.000,00 ), cantidad de dinero a la que se le dará el mismo tratamiento que correspondería por la ejecución de la garantía bancaria previamente referida.- **CLÁUSULA DUODÉCIMA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**- Uno) En caso que la ARRENDADORA transfiera el



do del inmueble objeto de este contrato antes de la terminación del plazo de vigencia del contrato. La ARRENDADORA reconoce a YANBAL ECUADOR S.A., la primera opción de compra del inmueble objeto de este contrato para lo que la ARRENDADORA, antes de cerrar cualquier negociación con terceros, se compromete a comunicar a la ARRENDATARIA su voluntad de vender el inmueble arrendado y los términos y condiciones acordados con el tercero interesado.- Dos) Si YANBAL dentro de los treinta días posteriores a la fecha en que reciba la notificación indicada en el numeral previo de parte de la ARRENDADORA no se pronunciare o diere una contestación negativa a ella, la ARRENDADORA podrá enajenar el inmueble a la persona interesada en adquirirlo.- Tres) Los contratantes dejan constancia de que en caso de que las transferencias que se realicen como aporte en especie para la formación o aumento de capital de sociedades nacionales o extranjeras por la ARRENDADORA no se entenderán como transferencias de dominio que permitan a YANBAL ejercer los derechos previstos en los numerales previos.- CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: RENUNCIA DE DERECHOS.- Uno) YANBAL DEL ECUADOR S.A., acepta el canon de arrendamiento acordado, renunciando al derecho sobre la fijación del mismo por parte de la Oficina de Registros de Arrendamiento del Municipio de Quito, sea este mayor o menor al canon estipulado a este Contrato, así como a cualquier otra fijación de precios de arrendamiento de predios urbanos.- CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DISPOSICIONES ADICIONALES.- Uno) RÓTULOS Y PUBLICIDAD.- Los avisos publicitarios, letreros y, en general los avisos que la ARRENDATARIA coloque en los inmuebles arrendados deberán cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y ordenanzas aplicables y deberá obtener previamente las autorizaciones que se requieran para ello.- Adicionalmente la ARRENDATARIA deberá verificar que los referidos avisos publicitarios sean instalados de forma segura y guarden relación estética con la arquitectura general de los inmuebles y que no correspondan a terceros diferentes a YANBAL.- Al momento de restituir los inmuebles a la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA deberá retirar bajo su propia responsabilidad y a su propio costo los avisos publicitarios que haya instalado en los inmuebles.- Dos) DERECHO DE LLAVE.- El presente contrato de arrendamiento no constituirá derecho de llave a favor de la ARRENDATARIA, la que recibe exclusivamente los derechos que conforme a la Ley le corresponden para usar los inmuebles durante la vigencia del contrato y de acuerdo al destino y naturaleza de los mismos.- Tres) RESPONSABILIDAD CIVIL.- La ARRENDADORA no asume responsabilidad civil alguna por los accidentes de cualquier naturaleza que pudieran ocurrir en el interior de los inmuebles objeto del arrendamiento, cualquiera que haya sido su causa generadora.- En virtud de que la ARRENDADORA entregó a la ARRENDATARIA la posesión de los inmuebles arrendados, deja de tener responsabilidad por los actos que se realicen al interior de los mismos.- La ARRENDADORA no será responsable por ningún tipo de accidente, o daños causados al inmueble, sus bienes u ocupantes por inundaciones, incendios, terremotos, o por cualquier otro ocasionado por la naturaleza, caso fortuito o acción de terceras personas.- Cuatro) NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS: Si alguna de las estipulaciones de este Contrato o cualquier parte de las mismas, o su aplicación a determinada persona o circunstancia, es finalmente determinada por un juzgado o tribunal competentes como inválida, nula o no ejecutable, es entendido por las partes que tal invalidez, nulidad o imposibilidad de ejecución no afectará las demás cláusulas de este Contrato.- Cinco) ENCABEZADOS DE LAS CLÁUSULAS.- Los encabezamientos y organización de las cláusulas y disposiciones de este contrato resultan de la conveniencia de las partes y en ninguna forma limitarán, ampliarán o afectarán las demás estipulaciones de este contrato.- Seis) ENMIENDAS.- Ninguna enmienda o modificación de este Contrato obligará a las partes a no ser que sea hecha por escritura pública y sea resultado del acuerdo entre representantes autorizados de la ARRENDADORA y de la ARRENDATARIA, salvo las autorizaciones por efecto de modificaciones o mejoras en las instalaciones y que haya sido solicitadas por escrito por la ARRENDATARIA, y autorizadas por escrito mediante carta simple por la ARRENDADORA.- Siete) EJERCICIO DE DERECHOS.- Ninguna falta o demora por parte

0004

de la ARRENDADORA en ejercer cualquiera de sus derechos contemplados en este acuerdo de voluntades o en la Ley en relación con este contrato será entendida como una renuncia a dichos derechos.- Tampoco el ejercicio parcial de cualquiera de los derechos bajo este contrato implicará la renuncia o extinción de cualquier otro ejercicio de tales derechos a favor de la ARRENDADORA.- Ocho) FACTURACIÓN Y PAGO DE ARRENDAMIENTOS ANTERIORES A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO.- La señora Sonia Yolanda Rodríguez Leal en calidad de apoderada de la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti deja expresa constancia de que los pagos que YANBAL realizó con cargo a los cánones mensuales de arrendamiento originados en los contratos determinados en los sub-numerales del numeral dos de la cláusula segunda de este contrato y que fueron recibidos y facturados por las sociedades ecuatorianas denominadas INFRESNORTH S.A., NEWPORT DESING SOCIEDAD CIVIL e INMOSEGOVIA S.A., respectivamente, fueron debidamente cancelados y en consecuencia la ARRENDADORA declara que se solucionaron debidamente las referidas obligaciones.- Nueve) FACTURACIÓN Y PAGO DE ARRENDAMIENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO.- La señora Sonia Yolanda Rodríguez Leal en calidad de apoderada de la señora Ligia Téllez Puyana de Righetti, deja expresa constancia de que los pagos que YANBAL deba realizar con cargo a los cánones mensuales de arrendamiento originados en los contratos determinados en los sub-numerales del numeral dos de la cláusula segunda de este contrato deberán ser entregados a la sociedad ecuatoriana denominada INMOSEGOVIA S.A. la que deberá facturar por dichos servicios y emitir las constancias de cobro que YANBAL le solicite.- Diez) JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE.- Los contratantes de forma libre y voluntaria renuncian fuero y domicilio y acuerdan que todas las controversias relacionadas con los contratos de arrendamiento que las vinculan contractualmente que no puedan ser solucionadas de forma directa entre ellas serán sometidas a conocimiento y resolución de un tribunal arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito y al proceso arbitral previsto en la Ley de Arbitraje y Mediación con las siguientes reglas: a) El tribunal arbitral estará conformado por tres miembros que serán elegidos uno por cada una de las partes y el tercero por los dos árbitros inicialmente electos.- En caso de que uno o más árbitros no sean determinados en el plazo que determine el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, se lo seleccionará por sorteo de la nómina que para el efecto mantenga dicho centro; b) Los árbitros deberán resolver en derechos; c) Las partes se obligan a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral; d) El lugar del arbitraje será en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito; e) Las controversias que deberán someterse al arbitraje incluyen la reconvencción que se llegue a formular y las relacionadas con la nulidad y resolución de los contratos de arrendamiento.- En el registro de Hipotecas rep. 31960 y con fecha siete de junio del dos mil cinco se halla una escritura pública otorgada el CATORCE DE MARZO DEL DOS MIL CINCO, ante el Notario DECIMA PRIMERA del cantón Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa; de la cual consta que: PRIMERA: INTERVENIDORES.- El presente Contrato de Arrendamiento es celebrado de su libre y espontánea libertad, bien inteligenciados de sus alcances y efectos por: Uno punto uno.- LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI, de nacionalidad colombiana por la interpuesta persona de su apoderado especial Doctor MIGUEL ANGEL HUERTAS VALENCIA, según poder extendido ante la Notaría Pública del Estado de Florida Elizabeth Fields, autenticado en el Consulado del Ecuador en Miami Florida en Noviembre cuatro de mil novecientos noventa y ocho cuyas copias fotostáticas autentica en Notario Cuarenta de Quito, doctor Oswaldo Mejía Espinoza el trece de enero del dos mil cinco ( anexo uno ), quien a su vez delega parcialmente dicho poder especial a favor de la señora SONIA RODRIGUEZ LEAL, por instrumento que autentica la firma del Delegante, en Panamá, República de Panamá el licenciado Rubén Elías Rodríguez Ávila, Notario Tercero del Circuito de Panamá, el veintisiete de julio del dos mil cuatro, legalizada la firma del prenombrado Notario por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Panamá y autenticado por



el Notario General del Ecuador de Panamá, el veintiocho de julio del dos mil cuatro, autorizado por la doctora Mariela Poze Acosta, Notaria Treinta y uno de Quito el veintitrés de agosto del dos mil cuatro, que se adjunta ( anexo 2) parte que en adelante será llamada " LA ARRENDADORA"; y; Uno punto dos.- YANBAL ECUADOR S.A., también organizada y existente de conformidad con las leyes del mismo estado ecuatoriano, en adelante llamada " LA ARRENDATARIA " por la interpuesta persona de su Gerente General y Representante Legal, Robert Watson Barber, cuya nota de su nombramiento inscrito y vigente también se adjunta en legitimación de su personería (anexo tres), quién actúa en sujeción a su plena capacidad legal y estatutaria que está investido.- SEGUNDA: RESCILIACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OTORGAMIENTO DE UNO NUEVO; OBJETO, DESCRIPCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO E HISTORIA DE DOMINIO.- Dos punto uno)

Por escritura pública que autorizó el Notario Undécimo de Quito, doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, el tres de agosto del año dos mil cuatro, la señora LIGIA TÉLLEZ PUYANA de RIGHETTI, por la interpuesta persona de su Mandataria Delegada " NEWPORT DESIGN SOC. CIVIL Y COMERCIAL", con intervención de INMOSEGOVIA S.A., dio en arrendamiento a YANBAL ECUADOR S.A., los bienes descritos en la Cláusula Segunda del dicho instrumento público, el que sus intervinidores que son las mismas personas que lo hacen también en el presente instrumento tienen a bien declararlo de consuno resciliado, sin reclamo o reserva alguno de pasado, presente y/o futuro que deban hacerse entre sí con ocasión a esta declaración resciliatoria por lo que de consuno los intervinidores solicitamos a Usted, señor Notario efectuar las anotaciones de rigor en la correspondiente matriz.- Dos punto dos) El nuevo Contrato de arrendamiento que regirá entre las partes intervinidores de este instrumento tendrá como objeto, el que LA ARRENDATARIA, de en arrendamiento a LA ARRENDADORA y está última lo acepta con este carácter, el inmueble consistente en la bodega de nave de tipo industrial, de propiedad de LA ARRENDADORA, situadas a la altura del kilómetro nueve y medio de la vía Panamericana Norte de esta ciudad de Quito, identificada como Bodega o Nave tres denominada también " Calderón tres " que forma parte del Complejo Industrial ilustrado según el plano adjunto marcado como (anexo cuatro), contigua a los números dos y cuatro actualmente arrendadas también a la misma ARRENDATARIA.- La nave o bodega número tres objeto de este contrato, establece como superficie o área construida aproximada de cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados para área total de oficinas en las tres plantas destinadas para el efecto y mil doscientos noventa y seis metros cuadrados con treinta decímetros cuadrados, para bodegas propiamente dichas, las que LA ARRENDATARIA interesa arrendar para destinarlas para la elaboración industrial, manufactura, almacenaje y comercialización de Productos Cosméticos, bijoutería y demás que fabrica, comercializa y distribuye en el Ecuador ó, de los que llegare hacerlo en el futuro directamente ó, a través de subsidiarias o afines, así como, para el funcionamiento de Oficinas.- Por ello, LA ARRENDATARIA declara haber inspeccionado dichas instalaciones las que mediante la celebración del presente contrato las acepta y recibe por este acto, en buen estado de funcionamiento, según el inventario individual de la misma que se anexa y forma parte de este instrumento (anexo cinco).- Se establece que, la bodega en mención dispone de seis líneas telefónicas en funcionamiento para uso de la misma, cuyos números son: dos cuatro dos cinco uno cero cinco (2425-105), dos cuatro dos cinco uno uno uno (2425-111), dos cuatro dos cinco uno uno tres (2425-113), dos cuatro dos cinco uno uno cuatro (2425-114), dos cuatro dos cinco uno uno cinco (2425-115), y dos cuatro dos cinco uno uno seis (2425-116), las que están comprendidas en su uso autorizado dentro del presente contrato a costa de LA ARRENDATARIA la que gozará también de la servidumbre de tránsito para el paso de transportes de carga, personal y particular por las áreas de circulación de dicho complejo industrial al que se integra dicha bodega objeto de arrendamiento y, el uso tanto de los espacios de aparcamientos circundantes a la bodega donde se proyectan sus respectivos hieleros en la áreas que ello es posible, así como también, los de entrada o acceso al complejo

5300 0

industrial a mano derecha que, en número de ocho se le asigna bajo los números cuarenta y tres y del veintitrés al treinta y cuatro inclusive.- El arrendamiento contenido en este Contrato incluye también la autorización a LA ARRENDATARIA para hacer uso de las fachadas exteriores de la bodega objeto de arrendamiento colocando avisos y letreros lumínicos pudiendo ser estos iluminados por reflectores exteriores colocados en los sitios que sean adecuados, así como también, el colocar logos y totems publicitarios en el ingreso al Complejo Industrial; y, Dos punto tres) La Propietaria y Arrendadora adquirió el inmueble objeto de arrendamiento, situado en la Parroquia Cotocollao, jurisdicción del Cantón Quito, en mayor extensión, por compra a los cónyuges George Kruger Poorten, María Kaempfe, Manfred Kruger y Alexandra Zuchi, escritura celebrada el veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario doctor Juan Del Pozo, inscrita el veintidós de Agosto siguientes.- Los linderos generales del inmuebles están ilustrados en la Cláusula Segunda del referido instrumento público.- En su tiempo por escritura celebrada ante el Notario de Quito, Doctor Marco Vela Vasco, el diez de Septiembre de mil novecientos setenta y nueve, inscrita el diecinueve de los mismos mes y año, los señores George Kruger Poorten y Manfred Kruger, adquirieron en forma proindiviso por compra a César Calvopiña y Mercedes Cachago de Calvopiña dicho inmueble o lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao de este cantón, de una superficie aproximada de ochenta mil metros cuadrados (80.000 mts2).- TERCERA: DEL PLAZO Y SU TERMINACION.- El plazo de duración forzosa que se estipula para la vigencia del presente Contrato de arriendo, será desde Enero quince del año dos mil cinco hasta Enero quince del año dos mil seis, A menos que LA ARRENDATARIA a su sola discreción diere aviso expreso y escrito de su voluntad de no continuarlo con noventa días de anticipación a su expiración, el presente contrato quedará renovado automáticamente por dos años; y, en lo posterior, sin que la subsiguiente prórroga automática se extienda más allá del primero de Abril del dos mil nueve bajo esta mecánica, fecha esta última que vence el similar celebrado por escritura pública otorgada ante el Notario Undécimo de este cantón Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo el veinte y uno de Junio del dos mil uno e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito, el veinte y cinco de Septiembre del dos mil uno, tomo ciento treinta y dos, repertorio número cincuenta cinco mil novecientos cincuenta y ocho, todos los cuales podrán también ser prorrogados a sola opción de LA ARRENDATARIA hasta por ocho años más, bajo los mismo términos y condiciones que constan de este y el anterior referido instrumento público mediante aviso dado a LA ARRENDADORA, con una anticipación de ciento ochenta días a su expiración; sin embargo, el presente contrato podrá ser terminado por LA ARRENDATARIA mediante notificación escrita y notarizada dada con un año de anticipación a LA ARRENDADORA, obligándose LA ARRENDATARIA únicamente a pagar los cánones de arrendamiento que correspondan a dicho período de desahucio, y por todo otro concepto, una indemnización adicional de cánones de arrendamiento equivalente a tres meses.- CUARTA: DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y PAGO: El cánón de arrendamiento mensual que deberá solucionar LA ARRENDATARIA por el arrendamiento de locales objeto de este Contrato, incluido el uso incorporado a estos de otros bienes, durante el primer año de vigencia de este contrato que libre y voluntariamente convienen pactar las partes contratantes, es de CUATRO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ( US\$ 4.000,00) fijos más el IVA, que deberá cancelarlos durante los primeros diez días de cada mes, por adelantado, mediante pagos que efectuará en dólares americanos a INMOSEGOVIA S.A., de nacionalidad ecuatoriana, con RUC UNO SIETE NUEVE UNO OCHO NUEVE TRES SIETE SIETE OCHO CERO CERO UNO (1791893778001), diputada por LA ARRENDADORA para la recepción de los dichos cánones correspondientes, que se hagan exigibles hasta la terminación del contrato en mención, dado que INMOSEGOVIA S.A., es la actual administradora de los bienes inmuebles de LA ARRENDADORA, en Ecuador y consecuentemente, la autorizada legítimamente para extender los recibos de cancelación de los cánones de arrendamiento.- A partir del primer año de vigencia de este contrato, esto es, Enero quince del año dos mil seis, y siempre que se opere su prórroga automática del mismo, el canon mensual de arrendamiento



REGISTRADURÍA DE LA  
PROPIEDAD RÚSTICA

Este contrato se incrementará anualmente como máximo en un tres por ciento ó hasta por el porcentaje de la inflación si esta fuere inferior, siendo entendido que, en caso de prórroga por parte de este derecho por parte de LA ARRENDATARIA, el cánón mensual de arrendamiento deberá ajustarse a la situación del mercado de la oferta y la demanda para este tipo de locales, en cuyo caso se llegara a un acuerdo negociado entre ambas partes.- El pago de los cánones de arrendamiento conferirá en todo momento, a LA ARRENDATARIA el uso y goce garantizado de la posesión pacífica y tranquila del local objeto de arrendamiento y sus bienes incorporados y de uso de la misma durante el plazo del Arriendo pactado y de cualquier prórroga del mismo, sin ninguna perturbación por parte de LA ARRENDADORA o de cualquier otra persona que intentare impedirlo alegando directa o indirectamente algún derecho sobre los mismos.- LA ARRENDATARIA asumirá los pagos a prorrata del área del local arrendado que correspondan a los servicios generales del Complejo Industrial, los que incluirá agua potable y fluido eléctrico de las áreas comunes.- Así mismo los costos de mantenimiento de jardinería, guardianía o de cualquier otro servicio que fuere necesario serán aprobadas previamente por escrito de común acuerdo y asumidos por LA ARRENDATARIA.- QUINTA: PROHIBICION DE SUBARRENDAR.- LA ARRENDATARIA, YANBAL ECUADOR S.A., no podrá transferir, subarrendar o ceder a ningún título, total o parcialmente, las oficinas, bodegas, líneas telefónicas y demás bienes materia del presente Contrato de Arrendamiento.- SEXTA: ENTREGA DEL LOCAL ARRENDADO.- A la terminación del presente Contrato LA ARRENDATARIA entregará y devolverá conforme al inventario recibido, la edificación instalaciones inventariadas en las mismas buenas condiciones en que se encontraban al inicio de este Contrato, exceptuándose el deterioro normal, y daños causados resultantes del uso razonable de aquellos y su natural detrimento, así como, los provenientes de fuerza mayor o caso fortuito.- Las mejoras que haya realizado LA ARRENDATARIA con aprobación de LA ARRENDADORA quedarán en beneficio de esta última a partir de la fecha de restitución del inmueble objeto del arrendamiento, sin que por ello esta última deba cancelar valor alguno a Yanbal Ecuador S.A.- Se deja constancia para los efectos de la aplicación de esta disposición no se considerarán mejoras a todas las obras y bienes cuyo retiro del local arrendado no causen daño o detrimento en el mismo.- SEPTIMA: DE LAS REPARACIONES, ADECUACIONES Y MEJORAS.- Las reparaciones locativas, definidas por el artículo mil novecientos ocho del Código Civil correrán por cuenta LA ARRENDATARIA.- Las demás, especialmente aquéllas que sean requeridas para mantener en estado de servicio los bienes arrendados, serán de cargo y cuenta de LA ARRENDADORA siempre que su costo de reparación sobrepase DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 250,00).- En caso de ser inferidos serán asumidas por YANBAL ECUADOR S.A.- YANBAL ECUADOR S.A., podrá efectuar mejoras y adaptaciones en el local objeto de arrendamiento y en el perímetro de aquellos para entrelazarse o intercomunicarse con las otras dos bodegas contiguas que también arrienda, sin necesidad de contar con la autorización de LA ARRENDADORA, excepto cuando se trate de modificaciones permanentes, para cuya ejecución precisará de la autorización previa y por escrito de LA ARRENDADORA.- Si la arrendadora concediere dicha autorización, las partes deberán ponerse de acuerdo si LA ARRENDADORA reconocerá o no a YANBAL ECUADOR S.A., el valor de las obras ejecutadas y, en caso de así convenirlo, los respectivos términos y condiciones.- LA ARRENDATARIA, habiendo realizado con la autorización de LA ARRENDADORA ratifica las mejoras y adecuaciones en la bodega objeto de arriendo que van marcadas e ilustran en el plano (anexo seis) con los materiales que se especifican en el anexo seis a que se adjuntan elaborados y firmados por el Ingeniero Juan Cristóbal Sánchez y firmados por las partes Intervenidoras.- OCTAVA: SEGUROS.- YANBAL ECUADOR S.A., tomará y cubrirá el costo de un seguro que cubra las edificaciones existentes en el Inmueble arrendado, contra incendio y terremoto, hasta por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 250.000,00) señalando como

beneficiaria a LA ARRENDADORA, al igual que un seguro por responsabilidad civil, que la respectiva compañía de seguros indique de acuerdo a la evaluación del riesgo.- NOVENA: GASTOS E IMPUESTOS.- Correrán por cuenta de LA ARRENDADORA el pago del impuesto predial que grave el inmueble objeto de este contrato, así como cualquier contribución especial por mejoras que deba pagarse en relación con el inmueble arrendado.- De igual manera será responsabilidad de LA ARRENDADORA pagar el impuesto a la renta e IVA que causen los ingresos percibidos como consecuencia del presente contrato de arrendamiento.- En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, YANBAL ECUADOR S.A., retendrá de cada pago que haga a LA ARRENDADORA del canon mensual estipulado, el porcentaje que establezcan las normas pertinentes debiendo entregar a " LA ARRENDADORA " el respectivo comprobante de retención, a fin de que lo utilice como crédito para el pago del impuesto a la renta que LA ARRENDADORA deba cancelar al Fisco por los ingresos recibidos.- Los gastos legales e impuestos que demanden el perfeccionamiento del presente instrumento y contrato de arriendo que contiene hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán asumidos por YANBAL ECUADOR S.A., la que queda expresamente autorizada por LA ARRENDADORA para gestionar y obtener la inscripción del mismo, asumiendo LA ARRENDADORA, la obligación de entregar a LA ARRENDADORA una copia certificada de esta escritura pública y, posteriormente, poner en conocimiento de la misma la fecha en que se llegue a inscribir en el Registro de la Propiedad de Quito, remitiendo para el efecto copia de la razón que se sienta para dicho efecto.- DÉCIMA: DEPOSITO EN GARANTIA.- En garantía del cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato, YANBAL ECUADOR S.A., entrega en la presente fecha a LA ARRENDADORA y ésta declara recibir la suma equivalente a dos cánones mensuales de arrendamiento, esto es OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 8.000,00) cantidad que LA ARRENDADORA reconoce haberla recibido a su entera satisfacción, sin lugar a reclamo alguno.- Este depósito no es imputable a las mensualidades y, al término de este contrato, será devuelto por LA ARRENDADORA a YANBAL ECUADOR S.A., en la misma moneda que lo recibió, esto es, en dólares de Estados Unidos de América, una vez que se verifique que ha cumplido con las obligaciones que asumen en virtud del presente contrato.- DECIMA PRIMERA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- En caso que LA ARRENDADORA resolviera vender el inmueble objeto de este contrato dentro del plazo de vigencia del mismo, LA ARRENDADORA reconoce a YANBAL ECUADOR S.A., la primera opción de compra del inmueble objeto de este contrato para el cual LA ARRENDADORA, antes de cerrar cualquier negociación con terceros, se compromete a comunicar a YANBAL ECUADOR S.A., su voluntad de vender el inmueble arrendado y los términos y condiciones acordados con el tercero interesado; si dentro de los treinta días posteriores a la fecha en que reciba esta notificación YANBAL ECUADOR S.A., no se pronunciare o diere una contestación negativa a ella, LA ARRENDADORA podrá enajenar el inmueble a la persona interesada en adquirirlo.- DECIMA SEGUNDA: RENUNCIA DE DERECHO.- YANBAL ECUADOR S.A., acepta el canon de arrendamiento acordado, renunciando al derecho sobre la fijación del mismo por parte de la Oficina de Registros de Arrendamientos del Ilustre Municipio de Quito, sea este mayor ó menor al canon estipulado a este Contrato, así como a cualquier otra fijación de precios de arrendamientos de predios urbanos.- DECIMA TERCERA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Las partes contratantes renuncia fuero y domicilio y acuerdan que, para conflictos relacionados con la interpretación, ejecución, incumplimiento, nulidad y cualquier otra disputa relacionada con este contrato, que no pueda ser resuelta de forma directa y amistosa entre ellas, se someten a la competencia de un Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio de Quito, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Arbitraje y Mediación.- El Tribunal deberá estar conformado por tres árbitros elegidos uno por cada una de las partes y el tercero elegido entre los dos árbitros.- En caso de demora o falta de designación de uno o más árbitros se los elegirá por sorteo de la nómina de árbitros que mantenga para el efecto el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito.- Anteponga y agregue

93000



señor Notario las demás cláusulas de estilo que por ley se requieren para el perfeccionamiento del instrumento, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad de este Cantón queda a cargo del señor Notario facultado para solicitarla al igual que cualesquiera de los interesados.- También se hace constar que no está hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.- **LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE ENERO DEL 2006** ocho a.m.

Responsable: RODRIGUEZ

*[Handwritten Signature]*

**EL REGISTRADOR**

**INMOBILIARIO QUITO RQ AAA 141035**



**R.P.Q.**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50010968004

FECHA DE INGRESO: 17/01/2006

CERTIFICACION

Referencias: 20/12/1985-5-1011f-1180i-27318r eendnsj

Tarjetas: T00000076118;

Matriculas: 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Lote de terreno número Ciento diez y ocho, de la Manzana H, de la Urbanización Ponceano, situado en la parroquia Cotocollao, de este Cantón.

**2.- PROPIETARIO(S):**

LIGIA TELLEZ PUYANA de RIGHETTI, casada, representada por el señor Antonio Alfredo Arguello Valencia, en su calidad de mandatario.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Adquirido por compra a la Fábrica de Clavos Guayas Sociedad Anónima, según escritura celebrada el veinte de Septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte de Diciembre del mismo año.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

No se encuentra por estos datos ningún gravamen hipotecario ni embargo ni prohibición de enajenar.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE ENERO DEL 2006 ocho a.m.

Responsable: RODRIGO OR



EL REGISTRADOR

INMOBILIARIO QUITO RQ AAA 140417



R.P.Q.



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

0 0027



REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD QUITO

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50010968002

FECHA DE INGRESO: 17/01/2006

### CERTIFICACION

Referencias: 12/07/1989-5°-1049f-1345i-21402r

Tarjetas:;T00000084944;

Matriculas:;0 ;

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:

Inmueble situado en la parroquia COTOCOLLAO de este Cantón, con superficie dos mil ciento dieciocho metros cuadrados.-

#### 2.- PROPIETARIO(S):

Señora LIGIA TELLEZ PUYANA DE RIGHETTI, casada, separada de bienes de su marido Heis Righetti Bachthaler.-

#### 3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra la Compañía Ridiscol Compañía Limitada, según escritura otorgada el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y siete, ante el notario doctor Gustavo Durango Vela, (Notario Tercero Suplente), inscrita el doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve.-

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE ENERO DEL 2006 ocho a.m.

Responsable: RODRIGO OROZCO



*[Handwritten Signature]*  
EL REGISTRADOR

INMOBILIARIO QUITO

RQ AAA 140416



R.P.Q.

## ACTA DE AVALÚO

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, a los 16 días del mes de enero de 2006, siendo las 9h00, en las oficinas ubicadas en la avenida 12 de Octubre y Lincoln, oficina 1505, se reúnen los accionistas de la compañía señores: Santiago Bustamante Luna, por sus propios derechos; y, el señor Álvaro Sevilla Garzón, en su calidad de apoderado de la señora Ligia Téllez de Righetti, conforme consta del poder que legalmente fue conferido.

83000

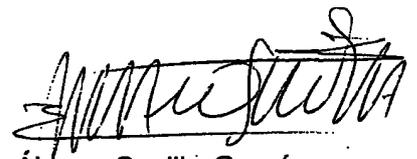
De conformidad con el Art. 162 de la Ley de Compañías, los accionistas fundadores declaran que los bienes inmuebles que será aportado por la señora Ligia Téllez de Righetti a la constitución de la compañía **INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.**, ha sido avaluado en DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$299,331.00).

De igual manera declaran que el bien mueble que será aportado por el accionista Santiago Bustamante Luna a la constitución de la compañía **INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.**, ha sido avaluado en UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$1,00).

Expresamente el accionista Santiago Bustamante Luna, declara estar conforme con la aportación en especie realizada por la señora Ligia Téllez de Righetti, de igual manera el señor Álvaro Sevilla, declara estar conforme con el aporte en especie realizado por el accionista Santiago Bustamante.

Sin tener otro punto a discutir, suscriben los accionistas de la compañía, los señores:

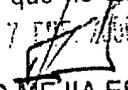
  
Santiago Bustamante Luna  
Accionista

  
Álvaro Sevilla Garzón  
Apoderado



RAZÓN de conformidad con el artículo 162 del Artículo dieciocho de la Ley Notarial doy fe que las COPIAS FOTOSTÁTICAS que anteceden, SELLADAS Y FIRMADAS por mí, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista.

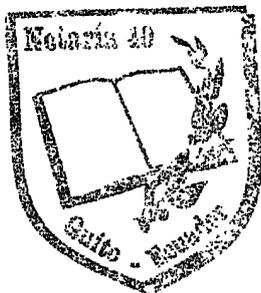
Quito, 17 de Enero de 2006

  
DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO

## INVENTARIO

CANTIDAD	DETALLE	VALOR
1 Teléfono	PANASONIC Automatic Dialer-Speakerphone System	\$ 1,00

  
Santiago Bustamante Luna  
**INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.**



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

Quito, 17 de Mayo de 2000

**DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**  
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Oficina: Quito

Número de Trámite: 7068510

Tipo de Trámite: CONSTITUCION

Señor: BETANCOURT CELI MARIA GABRIELA

Fecha de Reservación: 17/10/2005 11:19:10

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.- INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A.  
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 15/01/2006

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

Notaria 40  
Lda. Susana Chisaguano  
Delegada del Secretario General



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

6300 0

Se otorgó ante el doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo, por licencia concedida a su titular, en fe de ello confiero esta TERCERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de CONSTITUCIÓN DE COMPANÍA DENOMINADA INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A., que otorgan los señores Ligia Téllez de Righetty y Santiago Bustamante Luna, firmada y sellada en Quito, a los veintitres días del mes de enero de dos mil seis.



~~Dr. Oswaldo Mejía Espinosa~~ Dra. Paola Andrade Torres  
NOTARIA CUADRAGESIMA SUPLENTE DEL CANTON QUITO



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO**  
**Razón de Inscripción**

0 0030

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 139, repertorio(s) - 33065

**Matriculas Asignadas.-**

COTOC0027920 lote de terreno número CIENTO DIEZ Y OCHO, de la Manzana H, de la Urbanización Ponceano, situado en la parroquia COTOCOLLAO.

COTOC0027921 inmueble ubicado en las calle G y Y, situado en la parroquia COTOCOLLAO.

COTOC0027922 faja de terreno número CIENTO VEINTE Y DOS, de la calle Panamericana Norte, situado en la parroquia COTOCOLLAO.

COTOC0027923 inmueble desmembrado de uno de mayor extensión signado con el número TRES, situado en la parroquia COTOCOLLAO.

Miércoles, 14 Mayo 2008, 03:52:12 PM

  
**EL REGISTRADOR**  
ENCARGADO

**Contratantes.-**

TELLEZ PUYANA LIGIA en su calidad de APORTANTE

BUSTAMANTE LUNA SANTIAGO RENE en su calidad de APORTANTE

COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A. en su calidad de BENEFICIARIO

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

**Responsables.-**

Asesor.- LUCIANO NAVARRETE

Revisor.- PEDRO CASTILLO

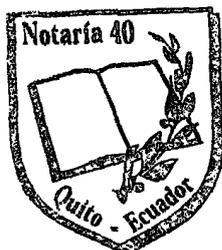
Amanuense.- RITA SERRANO

DD-0006692

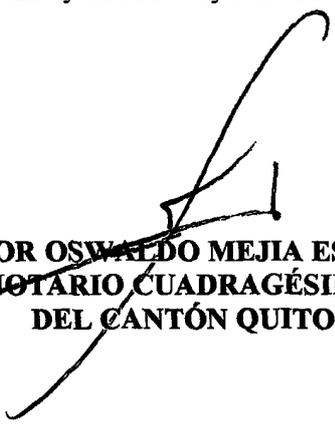


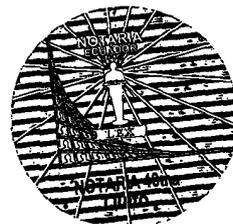
ZÓN: Mediante resolución número .Q.II.DJC. 06-1497 de fecha veinte y seis de Abril del dos mil seis, dictada por el doctor GILBERTO NOVOA MONTALVO INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE QUITO, (E), fue aprobada la escritura pública de CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A. Tome nota de este particular al margen de la matriz de Constitución de la mencionada compañía. Otorgada ante mí, el diecisiete de Enero del dos mil seis.- Quito, veinte y tres de Mayo del año dos mil ocho.-

0 0031



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

  
DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA  
NOTARIO CUADRAGÉSIMO  
DEL CANTÓN QUITO





**REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO**

0 0052



**ZÓN:** Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número **Q.IJ.DJC. MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE** del **SR. INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE QUITO, ENCARGADO** de 28 de abril del 2.006, bajo el número **3404** del Registro Mercantil, Tomo **139**.- Queda archivada la **SEGUNDA** Copia Certificada de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN** de la Compañía "**INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A.**", otorgada el 17 de enero del 2.006, ante el Notario **CUADRAGÉSIMO** del Distrito Metropolitano de Quito, **DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA**.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo **SEGUNDO** 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 39243.- Quito, a veintidos de septiembre del año dos mil ocho.-  
**EL REGISTRADOR.-**



RG/lg.-