PLAZACONSTI S. A.

AV. JUAN TANCA MARENGO Y AGUSTIN FREIRE (ESQ)
TELEFONO: 2240015
GUAYAQUIL-ECUADOR

Guayaquil, 5 de septiembre del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

En mi calidad de Gerente General y representante legal de la compañía PLAZACONSTI S. A. – RUC N° 0992785012001, autorizamos a la Ab. Mirna Pacheco Palomino, Cédula de Ciudadanía N° 090518429-7, para que a nombre de la compañía presente en la Superintendencia de Compañías todos los documentos requeridos para Actualización de Datos de la compañía.

Atentamente,

Andrés Ortega Arosemena
Gerente General

NOTARÍA DECIMOTERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN DE FIRMA (S)
DOY FE Que la (s) firmas (s) y rubricas (s) estampada(s) ante mí en este documento, corresponde (n) a. Andres Jose Ortega Arosemena
siendo la (s) mismas (s) que constan (n) en las (s) Cédula (s) de Ciudadanía No. (s). 0911486134
Quedando en mi archivo copia (s) igual (es).
Guayaquil 5 de Septiembre de 2013

Dr. Virgilio Jarrín Acuña
NOTARIO DECIMOTERCERO
GUAYAQUIL
08 OCT 2013
Carlos Eras
GUAYAQUIL

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
Av. JUAN TANCA MARENGO Y AGUSTIN FREIRE
CDLA. LA HERRADURA Mz. 10 – Solar 1-2-3
TELEFONO 2240015
GUAYAQUIL-ECUADOR

Guayaquil, 2 de octubre del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones:

Andrés Ortega Arosemena, portador de la cédula de ciudadanía N° 091148612-4, representante legal de la compañía Inmobiliaria Terrabienes S. A., R.U.C N° 0991306668001, declaro que cedo de manera gratuita a la compañía PLAZACONSTI S.A., RUC N° 0992785012001, un espacio del inmueble que mi representada se encuentra arrendando al Fideicomiso Lighthouse, ubicado en la Ciudadela Adace, Solar N° 1 de la Manzana N° 60, para que realice sus actividades empresariales.

Para constancia adjunto los siguientes documentos:

-Copia de mi nombramiento;
-Copia de mi cédula de ciudadanía;
-Copia de una planilla de servicio básico
-Copia del Contrato de Arrendamiento, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, celebrado entre Inmobiliaria Terrabienes S. A. y el Fideicomiso Lighthouse propietario del inmueble.

Atentamente,

Andrés Ortega Arosemena
Subgerente

Carlos Eras
GUAYAQUIL

Yo, Doctor Virgilio Jarrín Acunzo, Notario Público Decimotercero del Cantón Guayaquil, **DOY FE:** que de conformidad con el numeral 3ro. del Artículo 18 de la Ley Notarial, que la firma ilegible que consta en la carta que antecede, fue puesta ante mí por el señor **ANDRES JOSE ORTEGA AROSEMENA**, titular de la cédula de ciudadanía **# 0911486124**; además el firmante declara que es la misma firma y rúbrica que utiliza en todos sus actos públicos y privados.- Guayaquil, 2 de Octubre de 2013.

Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
GUAYAQUIL NOTARIO DECIMOTERCERO

Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
NOTARIO DECIMOTERCERO
GUAYAQUIL

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

Razón de Inscripción de Repertorio:

2,011 – 37,217

Conforme a la solicitud Número: 2011-37217, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):
1.- Contrato de Arrendamiento en el tomo 111 de fojas 54653 a 54654, No.21405 del Registro de Hipotecas y Gravámenes, el Veintidos de Diciembre de Dos Mil Once, extendido(a) en:[Notaría Décimo Sexta] de [Guayaquil] el:[07/Dic/2011]; por: ([FIDEICOMISO LIGHTHOUSE en calidad de ARRENDADOR], [INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. en calidad de ARRENDATARIO]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([64-0060-001-0-0-0 CON MATRÍCULA: 140028]).

A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo Número de Matrícula:

Código Catastral/Rol/Itentificación Predial	*Matrícula Inmobiliaria*
64-0060-001-0-0-0	140028

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

Guayaquil, Jueves, 22 de Diciembre de 2011

Impreso a las 09:56:36

Trabajados por:

Digitalizador : SN
Calificador de Título : SCOELLO
Calificador Legal : JROMOLEROU
Asesor : JVILLALVA
Generador de Razón : MQUINTEROS

MQUINTEROS

Repertorio: 2,011 37,217
Ab.Gustavo Triviño Grijalva
Registrador de la Propiedad Encargado

El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:

a) Obtener un certificado en un plazo máximo de **24 horas;** y

b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

Por lo tanto sírvase indicarnos el número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado cuando solicite un Certificado o una nueva Inscripción.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
DELEGACIÓN GUAYAQUIL
03 OCT 2013
Carlos Eras

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE OTORGA FIDEICOMISO LIGHTHOUSE A FAVOR DE INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. -- CUANTIA: US$12.000.000 ----------

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil once, ante mí, doctor Rodolfo Pérez Pimentel, notario Décimo Sexto de este cantón, comparece por una parte, FIDEICOMISO LIGHTHOUSE, representado por "A.F.P.V." ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A., representada a su vez por su Presidente, abogado Oscar Vernaza Ghiglione; comparece por otra parte, la compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A., representada por su Gerente General, Ingeniera Elvira Ortega Maldonado de Arosemena, las personas naturales que comparecen en nombre de sus respectivas representadas, declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, ejecutivos, mayores de edad, capaces para contratar, obligar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, por haberme presentado sus respectivas cédulas de ciudadanía y sus respectivos nombramientos inscritos. Conocedores del objeto y resultados de esta escritura, a la que proceden con amplia y entera libertad para su otorgamiento, me presentan la minuta siguiente: Señor Notario: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, dígnese incorporar una de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE al tenor de las cláusulas que a continuación se expresan: **CLÁUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES.-**

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
10 9 OCT 2012
Carlos Eras
GUAYAQUIL

Comparecen a la celebración del presente contrato de arrendamiento las siguientes personas: a) Por una parte, FIDEICOMISO LIGHTHOUSE, representado por "A.F.P.V." ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A., representada a su vez por su Presidente, abogado Oscar Vernaza Ghiglione, conforme consta de la copia certificada de su nombramiento inscrito, el cual se adjunta como habilitante, a quien se podrá denominar como EL ARRENDADOR. b) Por otra parte, la compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A., representada por su Gerente General, Ingeniera Elvira Ortega Maldonado de Arosemena, calidad que acredita con la copia certificada de su nombramiento inscrito y quien comparece autorizada por su directorio conforme lo acredita con la copia certificada de la parte correspondiente del acta de la sesión celebrada el cuatro de julio del año dos mil once, documentos éstos que se incorporan a la presente escritura como documentos habilitantes, parte a quien en adelante podrá denominarse también como LA INQUILINA. **CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES**.- a) Propiedad inmobiliaria: EL ARRENDADOR es propietario del inmueble consistente en el solar y edificación número uno (# 1) de la manzana sesenta (Mz. 60) que formaron parte de los terrenos que pertenecieron a la asociación Simón Bolívar, el mismo que formó parte del predio Atarazana ubicado en el sector denominado La Garzota, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, cuyos linderos, dimensiones y superficie, de conformidad con el título adquisitivo de dominio, son los siguientes: POR EL NORTE: calle pública con setenta metros

(70m); POR EL SUR: calle pública con setenta metros (70m); POR EL ESTE: solar número cuatro (# 4) con ciento cuarenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros (144,75 m), y; POR EL OESTE: solar número uno (# 1) con ciento cuarenta y cinco metros dos centímetros (145,02 m). La superficie o área total del solar asciende a diez mil ciento cuarenta y un metros cuadrados noventa decímetros cuadrados (10.141,90 m2). Este solar se encuentra determinado en el catastro municipal con el código número sesenta y cuatro – cero cero sesenta – cero cero uno – cero cero cero cero – cero – cero (# 64-0060-001-0000-0-0). Sobre el solar antes descrito existen varias construcciones consistentes en galpones que ocupan un área aproximada de dos mil setecientos cincuenta y uno coma treinta y tres metros cuadrados (2.751,33 m2) cuadrados según consta en el Certificado de Avalúo y Registro de Predios Urbanos emitido por la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. b) Historia de dominio del inmueble: b. uno) Para asegurar la ejecución del presente contrato de arrendamiento y su opción de compra, su anterior propietaria, esto es la compañía Lighthouse S.A. suscribió un Contrato de Fideicomiso de Tenencia y Administración con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo e independiente de carácter irrevocable, al cual aportó el bien inmueble anteriormente descrito. Este contrato de Fideicomiso consta en la escritura pública otorgada el cinco de septiembre del año dos mil once, ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el nueve de noviembre del año dos mil once. b. dos) La compañía

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL - ECUADOR

Lighthouse S.A., representada por su Gerente General, señor Walter Wilfrido Cedeño García, adquirió el dominio del bien inmueble antes referido mediante compraventa que a su favor efectuó el señor Luis Eugenio Bonilla García a través de su apoderada, su señora cónyuge, Dolores Josefina Castro Socola, conforme consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el nueve de febrero de dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el veinte de abril de dos mil once. b. tres) El señor Luis Eugenio Bonilla García, adquirió el dominio del bien inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento con opción de compra, mediante compraventa que a su favor efectuó la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil conforme consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Séptimo del Cantón Guayaquil, Abogado Nelson Gustavo Cañarte A[illegible] el dos de agosto de mil novecientos setenta y o[illegible] e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo can[illegible] dieci[illegible]ueve de octubre de mil novecientos setenta y [illegible]cho. **CLÁUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO Y DESTINO DEL INMUEBLE.-** Con los antecedentes expuestos EL ARRENDADOR, da en arrendamiento a LA INQUILINA, quién acepta, el bien inmueble descrito en el literal a) de la cláusula segunda de este documento, para destinarlo a la construcción de un proyecto inmobiliario que se financiará con recursos propios o de terceros obtenidos por o para TERRABIENES S.A, sin que sobre éstos EL ARRENDADOR adquiera responsabilidad alguna, ya sea directa o indirecta

por el uso y destino de dichos recursos, esto es, se releva a EL ARRENDADOR de cualesquiera responsabilidades que en la obtención o inversión de dichos fondos realice o ejecute la INQUILINA en el proyecto inmobiliario, el mismo que contribuirá al ornato de la ciudad. Los locales, departamentos, oficinas, espacios de parqueo y demás unidades inmobiliarias en que se divida el referido proyecto inmobiliario podrán ser promocionados y concretados contractualmente por la INQUILINA, sin que dichos actos, compromisos, o contratos comprometan a EL ARRENDADOR ni la propiedad del patrimonio autónomo que conforma el FIDEICOMISO LIGHTHOUSE. **CLÁUSULA CUARTA: PLAZO.-** El plazo del presente contrato de arrendamiento con opción de compra será de veinte años, salvo que LA INQUILINA ejerza la Opción de Compra dentro del período que se señala más adelante, en cuyo caso el contrato de arrendamiento terminará anticipadamente. Este plazo de veinte años empezará a correr a partir del sexto mes de firmado el presente contrato de arrendamiento con opción de compra, puesto que EL ARRENDADOR requiere de este período para poder entregar el uso y goce de la propiedad libre de arrendatarios a LA INQUILINA, a cuyo efecto se suscribirá la correspondiente acta de entrega – recepción del inmueble y cuya fecha será la de inicio del plazo en este contrato convenido. Durante este periodo requerido para la desocupación y entrega del inmueble arrendado, LA INQUILINA no pagará valor o renta alguna a EL ARRENDADOR, pero se deja establecido que las cuotas de arrendamiento que sean pagad[illegible]linos actuales

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
09 OCT 2018
Carlos Eras
GUAYAQUIL

DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL - ECUADOR

desahuciados y en proceso de desocupación, quedarán en beneficio exclusivo del anterior propietario, esto es la compañía Lighthouse S.A. En todo caso si EL ARRENDADOR, obtiene la desocupación antes de los seis meses y entrega el inmueble debidamente desocupado, el plazo del contrato se empezará a contar desde esta última fecha; e igualmente si por alguna razón fuera del control del ARRENDADOR, el plazo de seis meses para la entrega material del inmueble resultare insuficiente. Éste plazo se extenderá, sin ningún otro requisito que la comunicación que el arrendador, le informe al respecto a LA INQUILINA y en tal virtud el plazo comenzará a discurrir en la forma y modo estipulado y acordado en esta cláusula. **CLÁUSULA QUINTA: RENTA, FORMA DE PAGO Y PERÍODO DE GRACIA**.- LA INQUILINA se obliga a pagar al ARRENDADOR o a la persona natural o jurídica que éste designe, por concepto de renta periódica mensual la cantidad de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD$ 50,000.oo) más IVA, es decir Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD$ 600,000.oo) anuales más IVA, que será fija durante los primeros cinco años de su vigencia, debiendo incrementarse cinco por ciento (5%) anual desde el inicio del sexto año hasta el décimo año inclusive, incremento que se calculará en base del valor de la renta correspondiente al mes inmediato anterior. A partir del primer mes del año undécimo de vigencia del presente contrato, la renta periódica mensual de arrendamiento será fija por los diez años restantes y su valor será equivalente a la renta periódica mensual vigente durante el décimo año del contrato. Las partes

han acordado un período de gracia para el cobro de la renta de veinticuatro (24) meses que se contarán a partir de la fecha en que comience a transcurrir el plazo del contrato de arrendamiento de acuerdo a lo anteriormente acordado, considerando que éste será el plazo máximo que tomará la construcción del proyecto inmobiliario que constituye la causa para la celebración de este contrato y que incluye, en su primera etapa, un centro comercial, cuya apertura e inauguración se estima tomará el referido tiempo de veinticuatro meses. Durante este período de gracia, LA INQUILINA no pagará renta alguna, pero se obliga de manera irrevocable, libre y voluntaria, a reconocer sobre los valores generados por concepto de renta periódica mensual durante este período, un recargo equivalente al ocho por ciento (8%) anual a título de compensación, recargo que será cancelado durante el periodo de gracia mes a mes; obligándose a pagar el valor acumulado de la renta y que generaron durante este periodo de gracia en treinta y seis cuotas iguales y adicionadas al valor de cada renta mensual en los subsiguientes treinta y seis meses, esto es, a partir del primer mes del tercer año de vigencia del presente contrato, pero en el caso de terminación anticipada del período de gracia el pago se realizará en la forma que más adelante se indica. Si por alguna circunstancia la apertura e inauguración del centro comercial proyectado se realiza antes del fenecimiento de estos veinticuatro meses de gracia, este período de gracia se reducirá al número de meses que hayan discurrido hasta su inauguración pero en este caso, el plazo y forma de pago de los cánones de arrendamiento generados durante el

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
08 OCT 2013
Carlos Eras
GUAYAQUIL

DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL - ECUADOR

período de gracia comenzarán a discurrir a partir de la fecha en que LA INQUILINA notifique por escrito la fecha anticipada de apertura e inauguración del centro comercial proyectado. Igualmente si durante los primeros veinticuatro meses del contrato de arriendo no fuere posible a LA INQUILINA iniciar la construcción del proyecto inmobiliario previsto, el contrato de arrendamiento terminará sin más trámites y LA INQUILINA deberá pagar a EL ARRENDADOR la renta mensual acumulada hasta la fecha en que la INQUILINA manifieste por escrito tal eventualidad, pago que se hará en tantas cuotas iguales, cuantos meses hayan transcurrido desde el inicio del arriendo hasta su terminación anticipada, obligándose a devolver inmediatamente el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió pero las partes reconocen que si LA INQUILINA hubiere incorporado mejoras o construcciones sobre el inmueble que pudieran ser retiradas sin desmejorar el valor comercial que tenía a la fecha de entrega en arriendo, estas mejoras o construcciones le pertenecen a LA INQUILINA y serán entregadas a las personas naturales o jurídicas que esta indique. En el caso de no entregar el inmueble arrendado en las condiciones que se determinan en este párrafo, todos los gastos que se ocasione en dicha desocupación serán de cargo de LA ARRENDATARIA. **CLÁUSULA SEXTA: OPCIÓN DE COMPRA**.- LA INQUILINA tendrá la oportunidad de ejercer la opción de compra del inmueble descrito anteriormente, opción que podrá ejercerla en cualquier momento a partir del primer mes del quinto año de vigencia del contrato y hasta el último día del año décimo de vigencia del contrato, opción de

compra que deberá ejercer LA INQUILINA , dentro de los noventa días posteriores a la manifestación de la voluntad de ejercer dicho derecho por parte de LA INQUILINA, plazo impostergable dentro del cual se deberá celebrar la correspondiente escritura traslaticia de dominio y el pago del precio pactado en la forma y modo que más adelante se acuerda, y de cumplirse con las condiciones pactadas será obligación incondicional del ARRENDADOR dar cumplimiento a esta opción, y en caso de incumplimiento reconocer los daños y perjuicios respectivos que incluirán entre otros los costos de sus edificaciones y los beneficios generados de ellas. No obstante lo que antecede, el inicio del periodo para el ejercicio de la opción de compra podrá ser anticipado, siempre y cuando así lo exprese LA INQUILINA indicando que una o varias de las construcciones verticales proyectadas, tales como edificio de oficinas, departamentos, consultorios u hoteles y su construcción se iniciarán durante los primeros cuatro años de vigencia de este contrato. Fenecido el plazo para la opción de compra, ésta caducará y LA INQUILINA continuará obligada como inquilina por el tiempo que falte para cumplir los veinte años del contrato, debiendo cancelar la renta mensual periódica establecida durante todo este plazo hasta el vencimiento de dicho plazo, que será improrrogable, y en tal virtud, sus edificaciones y mejoras que sobre el inmueble se hayan levantado, quedarán, libre de toda limitación o perturbación aunque éstas sean [illegible] que puedan separarse o retirarse sin desmedro o [illegible] de cualquier naturaleza, en beneficio exclusivo de EL ARRENDADOR, sin

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

03 OCT 2019
Carlos Eras
GUAYAQUIL

DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL - ECUADOR

que por este concepto EL ARRENDADOR tenga reclamo o valor alguno que reconocerle a LA INQUILINA, sobre los mismos, pues dichas mejoras y construcciones que sobre el lote de terreno se hayan levantado o mandado construir formarán parte del inmueble arrendado y por lo tanto acceden al mismo. **CLÁUSULA SÉPTIMA: PRECIO PARA LA OPCIÓN DE COMPRA**.- El precio convenido para la opción de compra de la propiedad es de NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD $9'127.710,00), esto es a razón de NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD $ 900.00) por cada metro cuadrado que de acuerdo con el Certificado de Avalúo y Registro de Predios Urbanos emitido por la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, es de diez mil ciento cuarenta y un metros cuadrados noventa decímetros cuadrados (10.141,90 m2), en consecuencia si el inmueble tuviere una cabida mayor o menor que ésta, su precio será ajustado según lo que determine el levantamiento topográfico respectivo luego de ser conocido y aprobado por las partes. La forma de pago del precio fijado de mutuo acuerdo por los intervinientes en el párrafo que antecede, en relación a su cabida, será en ciento veinte cuotas mensuales pagaderas al vencimiento de cada mes a partir de la fecha del otorgamiento de la respectiva escritura pública de transferencia de su dominio más el interés acordado del ocho por ciento (8%) anual, cuotas mensuales que tendrán el valor que consta en la tabla de amortización gradual que se adjunta como parte

integrante de este contrato. Simultáneamente con la transferencia de dominio que realice EL ARRENDADOR al ARRENDATARIO, éste último constituirá un Fideicomiso de Garantía que caucionará el cabal cumplimiento de su obligación de pago del precio del inmueble adquirido a título de compraventa. Mientras el pago del precio para la compraventa no se encuentre íntegramente satisfecho, el FIDEICOMISO DE GARANTÍA que se constituirá, no entregará a LA INQUILINA compradora la integridad del bien aportado al fideicomiso de garantía, sino en los términos acordados en el mismo fideicomiso. No obstante lo expuesto, queda convenido entre las partes que este FIDEICOMISO DE GARANTÍA pueda ser cancelado íntegra y anticipadamente, siempre que LA INQUILINA compradora pague el saldo total del precio acordado para la venta; o, parcialmente, cuando la condición jurídica del inmueble y su proyecto inmobiliario lo permita en relación a los pagos parciales realizados por concepto del precio, siempre que se mantenga dentro del Fideicomiso de Garantía bienes cuyo avalúo ascienda al ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto del precio o sean sustituidos por otros que ofrezca, a criterio de EL ARRENDADOR por instrucción expresa de su Beneficiaria, las mismas seguridades o relación porcentual de garantía, en cuyo caso, y de cumplirse con estos requisitos EL ARRENDADOR vendedor por instrucción expresa de su Beneficiaria y con consentimiento de la INQUILINA, liberará el exceso de garantía existente o sustituirá el bien fideicomitido por otro equivalente. Para estos efectos EL FIDUCIARIO del Fideicomiso de Garantía

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto del Cantón Guayaquil

Carlos Dias
GUAYAQUIL

DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL · ECUADOR

contratará los servicios de un perito avaluador que determine el valor del bien fideicomitido, informe que será vinculante para las partes.– **CLÁUSULA OCTAVA: DECLARACIONES ESPECIALES**.- a) EL ARRENDADOR declara que sobre el inmueble objeto del presente contrato no recae ningún gravamen que limite su dominio o uso, obligándose EL ARRENDADOR a realizar la entrega material del mismo a LA INQUILINA dentro del plazo convenido en la cláusula CUARTA que precede y además a sanearlo de cualquier vicio que lo afecte. b) Queda expresamente autorizada la INQUILINA a: b. uno) Presentar las solicitudes necesarias ante los organismos locales y nacionales respectivos para tramitar la obtención de divisiones, subdivisiones, lotizaciones, constitución de régimen de propiedad horizontal y/o cuantos permisos o autorizaciones sean necesarios, así como cualquier otro instrumento legal público o privado requerido para construir y poner en funcionamiento los edificios constitutivos del proyecto inmobiliario que resuelva desarrollar sobre la propiedad objeto de este contrato, dejando constancia que esta autorización es tan amplia y suficiente cuanto sea necesaria, de tal manera que no pueda ser considerada insuficiente para ninguno de estos fines; b. dos) Celebrar directamente cuantos contratos sean necesarios para llevar a cabo las edificaciones antes referidas y además suscribir los convenios de subarriendo y/o concesión y/o cualquier otra forma de tenencia gratuita u onerosa, de los locales, oficinas, departamentos y/o parqueos y/o demás subdivisiones, de los edificios horizontales y/o verticales que se construyan sobre el inmueble materia de este

contrato, pudiendo recibir directamente los precios convenidos por los mismos; y obligándose LA INQUILINA a respetarlos. La INQUILINA se obliga expresamente a que los contratos antes mencionados que llegare a celebrar respecto a los bienes a desarrollarse en el inmueble objeto del presente contrato, tendrán como fecha máxima, el plazo de vigencia del presente contrato, mientras no se haya ejercido la opción de compra y por ende el ARRENDADOR siga siendo el dueño del inmueble. Así mismo cualquier información que el ARRENDADOR solicite a la INQUILINA respecto a los subarriendo, concesiones, y demás información relacionada al presente contrato, la INQUILINA la deberá proporcionar oportunamente; b. tres) En caso de que la INQUILINA opte por comprar el inmueble, el ARRENDADOR expresamente faculta a la INQUILINA (COMPRADORA), con cargo al precio, a pagar por cuenta y orden del ARRENDADOR (VENDEDOR) al anterior propietario del inmueble, señor Luis Eugenio Bonilla García, o a quien lo subrogue en sus derechos, o a quien lo represente, los valores que a ese momento se le adeuden por cuenta del precio pactado en la escritura de compraventa referida en la cláusula SEGUNDA de este contrato, respetando siempre los plazos establecidos en dicha escritura pública, con la finalidad de impedir que por un eventual incumplimiento del ARRENDADOR (VENDEDOR), el señor Bonilla o su sucesión, puedan demandar la resolución del referido contrato; y cualquier otra carga que recaiga sobre la misma propiedad y que fuere necesario satisfacer con la finalidad de sanearla de cualquier vicio que la afecte. c) En ca[illegible]ución de la

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
03 OCT 2013
Carlos Eras
GUAYAQUIL

RODOLFO PÉREZ PIMENTEL
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO
GUAYAQUIL - ECUADOR

Propiedad Inmobiliaria al ARRENDADOR, la restitución se hará en los términos constantes en la cláusula Cuarta y Sexta del presente contrato según corresponda. **CLÁUSULA NOVENA: GASTOS E IMPUESTOS**.- Todos los gastos e impuestos que se originen por la suscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra serán asumidos por la INQUILINA y los que se generen en la eventual compraventa del inmueble arrendado, serán asumidos por la *INQUILINA (COMPRADORA)*, con excepción del impuesto a la plusvalía, que en caso de generarse será pagado de la siguiente forma: el impuesto a la plusvalía generado por el incremento del valor del terreno lo pagará el ARRENDADOR (VENDEDOR), y el impuesto a la plusvalía generado por las construcciones que sobre el terreno edifique la INQUILINA (COMPRADORA) las pagará aquella. **CLÁUSULA DÉCIMA: CONTROVERSIAS**.- En caso de controversias originadas entre las partes por el contenido y ejecución de las cláusulas del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de uno de los jueces de lo civil y *mercantil con residencia en esta ciudad, en la vía verbal* sumaria, sin perjuicio que previamente y de mutuo acuerdo convengan en someterse a un arbitraje comercial en derecho ante un Tribunal de tres (3) árbitros que se sujetarán a las normas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN**.- Las partes contratantes declaran que aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de arrendamiento por convenir a sus intereses. Agregue