

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Certificado de Gravamen del Inmueble

Número de Trámite: 1434445

Número de Petición: 1567257

Fecha de Petición: 19 de Julio de 2021 a las 14:56

Número de Certificado: 1492381

Fecha emisión: 20 de Julio de 2021 a las 20:34

Referencias: Fecha de Inscripción: 31 de Enero de 2018 a las 19:54 Nro. Inscripción: 2805 Fecha de Repertorio: 26 de Enero de 2018 a las 13:22 Nro. Repertorio: 2018008932 Nro. Trámite: 34705 Nro. Petición: 36567 Libro: PROPIEDAD

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año de 1966, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año de mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Inmueble ubicado en la parroquia FLORESTA, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

2.- PROPIETARIO(S):

CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION.

3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante TRANSFERENCIA DE DOMINIO realizada en su favor por QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. debidamente representado según escritura otorgada ante la NOTARIA PRIMERA de QUITO con fecha 31 de Marzo del 2017, inscrita el TREINTA Y UNO DE ENERO DEL DOS MIL DIEZ Y OCHO.- ANTECEDENTES.- Adquirido mediante APORTE realizado por INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS, debidamente representado por el señor Economista JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ DOBRONSKY, según escritura pública otorgada el TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL CATORCE, ante el Notario PRIMERO del cantón Quito, Doctor Jorge Enrique Machado Cevallos, inscrita el VEINTE Y TRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL CATORCE.- Con Fecha de Inscripción: 31 de Enero de 2018 a las 19:56 Nro. Inscripción: 2807 Fecha de Repertorio: 31 de Enero de 2018 a las 10:13 Nro. Repertorio: 2018010048 Nro. Trámite: 39387 Nro. Petición: 41616 Libro: PROPIEDAD, se me presentó una copia certificada de la escritura de ACLARACIÓN DE TRANSFERENCIA, otorgada ante la NOTARIA PRIMERA de QUITO, con fecha 11 de Julio del 2017, en la que consta una MODIFICATORIA A LA ESCRITURA DE DISMINUCIÓN DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.- El Señor Washington Leónidas Muñoz Lara, en su calidad de Gerente General, en representación de la Compañía, en cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas procede a: Tres punto Uno.- Modificar el punto TRES PUNTO UNO de la Escritura Pública de Disminución de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía de fecha 31 de marzo de 2017, celebrada ante el Notario Primero del Cantón Quito a efecto de que quede de la siguiente manera; DISMINUIR el capital suscrito y pagado



de la compañía en veinticinco millones ciento doce mil novecientos cuarenta y tres Dólares de los Estados Unidos de América (US 25112.943,00), mediante la adjudicación a pro rata de los inmuebles a favor de los accionistas, según el capital social que tengan, tomando los valores de las cuentas TERRENOS y EDIFICIOS, y entregándolos a accionistas es decir se transfiere el dominio y en consecuencia los derechos de propiedad y uso de los inmuebles de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., descritos adelante contenidos en estas cuentas, incluyendo su uso, goce, posesión, tenencia, servidumbres activas y pasivas y todas las edificaciones, así como todos los derechos comunes y conexos que correspondan, en este sentido se entrega la propiedad de los inmuebles descritos a continuación; UNO El inmueble ubicado en la parroquia Floresta del cantón Quito Provincia de Pichincha con los siguientes linderos: Norte Av. González Suárez; Sur.- Residencial de la embajada de los Estados Unidos de Norteamérica; Este. - Calle Rafael León Larrea; Oeste. Av.- González Suarez y las edificaciones, construcciones, Instalaciones, Infraestructuras y otros bienes que integran el establecimiento Hotelero conocido como Hotel Quito. Con una superficie de veinte y dos mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados; y DOS.- Los inmuebles de propiedad la Compañía signados (y con los números 61, 62, 63, 64, ubicados entre las calles González Suárez e Isabel Católica, ciudad y Cantón Quito, Parroquia Mariscal Sucre, Provincia de Pichincha, con un área total de dos mil cuatrocientos trece metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados y adicionalmente la franja de prolongación de la calle de Isabel La Católica de dos mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados que sumados alcanzan la superficie de cuatro mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados. Los inmuebles señalados se encuentran especificados de la siguiente manera: LOTE SESENTA Y UNO: ubicado entre las calles González Suarez e Isabel La Católica, ciudad Quito, Parroquia Mariscal Sucre (Antes la Floresta) Provincia de Pichincha. Linderos y dimensiones. Al Sur, lote número sesenta y dos en una extensión de veintiséis metros cincuenta centímetros (26,50m); al Norte, calle doce de octubre en treinta y tres metros sesenta centímetros (3360m); al Este, propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A, en veinte metros ochenta y un centímetros (20,81m); y al Oeste, lote número sesenta y cinco en una extensión de veintitrés metros noventa y dos centímetros (23,92m), con una superficie total de setecientos catorce metros cuadrados diez centímetros cuadrados (714,10 m2). LOTE SESENTA Y DOS: ubicado entre las calles González Suarez e Isabel La Católica, ciudad Quito, Parroquia Mariscal Sucre (Antes la Floresta) Provincia de Pichincha. Linderos y dimensiones: Al Sur, lote número sesenta y tres, en una extensión de veintidós metros ochenta y cinco centímetros (22,85m); al Norte, lote sesenta y uno en una extensión de veintiséis metros cincuenta centímetros (2660m), al Este, propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A., en veintitrés metros setenta y ocho centímetros y, al Oeste, con lote número sesenta y seis en una extensión de veintitrés metros cincuenta centímetros (23,50m), con una superficie total de quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados sesenta y dos centímetros cuadrados (584,62 m2). LOTE SESENTA Y TRES: ubicado entre las calles González Suarez e Isabel La Católica, ciudad Quito, Parroquia Mariscal Sucre (Antes la Floresta) Provincia de Pichincha. Linderos y dimensiones: Al Sur., lote número sesenta y cuatro, con propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A, en una extensión veinticinco metros veinte centímetros (25,20 m); al Norte, con lote número sesenta y dos en una extensión de veintitrés metros setenta y ocho centímetros (23,78m), al Este con propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A., en una extensión de veinticinco metros veinte centímetros (25,20m); y al Oeste, con lote sesenta y siete en una extensión de veinticinco metros cero cinco centímetros (25,05m), con una superficie total de quinientos cincuenta y seis metros cuadrados setenta y cuatro centímetros cuadrados (556,74m2). LOTE SESENTA Y CUATRO: ubicado entre las calles González Suarez e Isabel La Católica, ciudad Quito, Parroquia Mariscal Sucre (Antes la Floresta) Provincia de Pichincha. Linderos y dimensiones; Al Sur, propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A., en una extensión de veintitrés metros cuarenta centímetros (23,40m); al Norte, con el lote número sesenta y tres en veintiún metros ochenta centímetros (21,80m), Al Este propiedad de la compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A., en una extensión de veinticinco metros treinta y cuatro centímetros (25,34m); al Oeste, con centímetros (24,10m), con una superficie total de quinientos cincuenta y siete metros cuadrados ochenta y seis centímetros cuadrados (557,86m2).LOTE DENOMINADO FRANJA DE PROLONGACIÓN DE LA CALLE DE ISABEL LA CATÓLICA: con los siguientes linderos AL NORTE, avenida doce de octubre en veinte metros cuarenta centímetros (20,40m); y, cuarenta y dos metros (42m); AL SUR Hotel Quito, cincuenta y cuatro metros ochenta centímetros (54,80m); AL ESTE Hotel Quito en ciento trece metros noventa centímetros (113,90m); y, AL OESTE, Avenida Francisco de Orellana en catorce metros veinte centímetros (14,20m); y, noventa y siete metros sesenta centímetros (97,60m.), con propiedad de QuitoLindo Quito Lindo S.A. Con una superficie total de dos mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados. (2,165m2). Lo anterior a efecto que quede como capital resultante de la disminución de capital cinco millones setecientos catorce mil trescientos noventa Dólares de



los Estados Unidos de América (US 5714390,00) .- Tres punto Dos.- Modificar el punto TRES PUNTO DOS de la Escritura Pública de Disminución de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía a efecto de que quede de la siguiente manera; El accionista CRBC ANDES PROPERTIES S.A., cede sin limitación los derechos que le corresponden de la adjudicación de los inmuebles descritos en el punto TRES punto UNO de esta escritura a favor del accionista CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION a efecto de no dividir los inmuebles que en su conjunto forman el denominado Hotel Quito, en virtud de lo anterior los valores de las cuentas TERRENOS y EDIFICIOS, que corresponden a los inmuebles descritos en el punto TRES punto UNO, se transfiere el dominio y en consecuencia todos los derechos de la propiedad y uso de dichos inmuebles de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., contenidos en estas cuentas, incluyendo su uso, goce, posesión, tenencia, servidumbres activas y pasivas y todas las edificaciones, así como todos los derechos comunes y conexos que correspondan, en este sentido se entrega la propiedad de los inmuebles descritos en el punto TRES punto UNO únicamente a favor del accionista CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION. Tres punto Tres.- Modificar el artículo Tres punto Tres de la Escritura Pública de Disminución de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía a efecto de que quede de la siguiente manera; REFORMAR el Estatuto Social de la Compañía para que conste el nuevo capital social. Para ello se reformará el Artículo Cuarto de los Estatutos Sociales Codificados de la Compañía con el siguiente texto: ARTICULO CUARTO: CAPITAL.- El capital suscrito es de CINCO MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US 5714390,00) dividido en cinco millones setecientos catorce mil trescientos noventa (5714.390) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.- Tres Punto Cuatro.- Modificar el artículo Tres punto Tres de la Escritura Pública de Disminución de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía a efecto de que quede de la siguiente manera; Anular las acciones emitidas a favor de los accionistas y emitir cinco millones setecientos catorce mil trescientos noventa (5714.390) nuevas acciones ordinarias y nominativas por el valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1,00) cada una. Tres Punto Cinco- Autorizar a los Daniel Robalino Orellana y/o Martín Borja Espinosa, y/o Monserrat Vivero, para que de manera individual o conjunta presenten cuanto escrito para que realice todas las gestiones necesarias para la legalización y el perfeccionamiento de la disminución de capital de la Compañía.----- Con Fecha de Inscripción: 31 de Enero de 2018 a las 19:58 Nro. Inscripción: 2808 Fecha de Repertorio: 31 de Enero de 2018 a las 10:13 Nro. Repertorio: 2018010049 Nro. Tramite: 39397 Nro. Petición: 41626 Libro: PROPIEDAD, se me presentó una copia certificada de la escritura de ACLARACIÓN DE TRANSFERENCIA, otorgada ante la NOTARIA PRIMERA de QUITO, con fecha 2 de Agosto del 2017, en la que consta una MODIFICATORIA.- El Señor Washington Leónidas Muñoz Lara, en su calidad de Gerente General, en representación de la Compañía, en cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas procede a elevar a escritura pública las decisiones de la Junta General de Accionistas de fecha (25) de julio de dos mil diecisiete (2017) con los siguientes puntos: Tres punto Uno.- Sustituir en las Escrituras el nombre del Accionista CRBC ANDES PROPERTIES S.A. por su verdadero nombre CRBC ANDESPROPERTIES S.A. Tres punto tres.- REFORMAR Y DISMINUIR el capital suscrito y pagado de la Compañía por el valor de veinticinco millones ciento doce mil novecientos cuarenta y cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con dieciocho centavos (US 25112.944.118) en vez de veinticinco millones ciento doce mil novecientos cuarenta y tres Dólares de los Estados Unidos de América con dieciocho centavos (US 25 112.943,18) Además, si bien el valor original de la disminución fue por el valor de veinticinco millones ciento doce mil novecientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con dieciocho centavos (25112.944,18) tomando en cuenta que no se puede disminuir fracciones de participaciones, se acuerda que la disminución se realizará el valor de (US 25112.944). Por consiguiente, el capital social se reducirá a cinco millones setecientos catorce mil trescientos ochenta y nueve Dólares de los Estados Unidos de América (US 5714389,00).- Tres punto cuatro.- REFORMAR el Estatuto Social de la Compañía para que conste el nuevo capital social. Para ello se reformará el Artículo Cuarto del Estatuto Social de la Compañía con el siguiente texto: ARTÍCULO CUARTO: CAPITAL.- El capital suscrito es de CINCO MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US 5714.389,00), dividido en cinco millones setecientos catorce mil trescientos ochenta y nueve (5714.389) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.. Tres Punto Cinco.- ANULAR las acciones emitidas a favor de los accionistas y emitir cinco millones setecientos catorce mil trescientos ochenta y nueve (5714.389) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una nuevas acciones ordinarias y nominativas por el valor nominal de un dólar cada una que se disminuirán entre los accionistas. Tres Punto Seis.- Autorizar a los abogados Daniel Robalino Orellana y/o Martín Borja Espinosa, y/o Mareva Orozco Ugalde y/o Monserrat Vivero, para que de manera individual, o



conjunta presenten cuanto escrito para que realice todas las gestiones necesarias para la legalización y el perfeccionamiento de la disminución de capital de la Compañía.----- Con Fecha de Inscripción: 31 de Enero de 2018 a las 19:55 Nro. Inscripción: 2806 Fecha de Repertorio: 31 de Enero de 2018 a las 10:13 Nro. Repertorio: 2018010050 Nro. Tramite: 39374 Nro. Petición: 41602 Libro: PROPIEDAD, se me presentó una copia certificada de la escritura de ACLARACIÓN DE TRANSFERENCIA, otorgada ante la NOTARIA PRIMERA de QUITO, con fecha 9 de Noviembre del 2017, mediante la cual se aclara lo siguiente: Dos punto Uno.- Mediante escritura pública de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil diecisiete (2017), celebrada ante el Notario Primero del Cantón Quito, la Compañía resolvió disminuir el capital suscrito y pagado de la compañía en veintiocho millones ciento cuarenta y seis mil veintiún Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 28146.021,00) y agosto de dos mil diecisiete (2017); se rectifica para aclarar que la entidad que aporta los bienes inmuebles para el aumento de capital del veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, y no el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.----- RESOLUCION DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS: Fecha de Inscripción: 17 de Junio de 2021 a las 23:18 Nro. Inscripción: 15210 Fecha de Repertorio: 2 de Junio de 2021 a las 14:44 Nro. Repertorio: 2021039404 Nro. Tramite: 1405527, se presentó la CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, según documento No. 13036 de fecha 2021/05/20 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie que consta en estos registros.- OBJETO: CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION, legalmente representada por Zhang Xin, según se desprende del documento que se adjunta al presente instrumento al amparo en los artículos 1 y 9 de la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, procede a corregir la superficie del inmueble de su propiedad, en el sentido que la SUPERFICIE REAL y correcta del Inmueble ubicado en la parroquia Floresta del cantón Quito provincia de Pichincha, es de VEINTIDOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (22729.80 m2).- Nro. predio: 98963.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

A fojas 360, número 442, repertorio 7922, del Registro De Hipotecas de quinta clase, Tomo 121 y con fecha DIECISEIS DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, según escritura pública otorgada el veinte y nueve de abril de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez, de la cual consta que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, da en arrendamiento en favor de los señores Kent Prestwich, y otro, por el plazo de diez de años, el arrendador pagara la suma de setenta y cinco millones de sucres.----- NO EXISTE ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR NI EMBARGOS.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.- En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.



a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

La elaboración, contenido y emisión del certificado es de exclusiva responsabilidad del certificador.

Responsable: JBCC

Revisión: JBCC

Documento firmado electrónicamente

**DIRECCION DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

