

REPUBLICA DEL ECUADOR

MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA  
**CATASTRADO**  
Fecha: 02 FEB. 2008 Código: 060-050-058  
Av. Comercial: \$ 33.640,08  
Rige Año: 2009  
Me: J.P.  
*[Signature]*  
JEFE CATASTRAL Y VALUOS



# ESCRITURA

\*\*\* AUMENTO DE CAPITAL ESCISION Y DISMINUCION DE CAPITAL DE  
CIA. OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL Y CONSTITUCION  
LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD MESSINA S.A. \*\*\*

De \_\_\_\_\_  
otorgado por \_\_\_\_\_

A favor de \_\_\_\_\_

y autorizado por el

**NOTARIO**

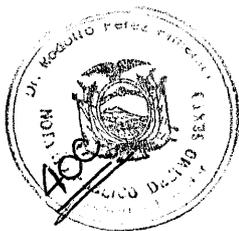
**DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**

Copia PRIMERA Registro de 2.007

DE LA NOTARIA DECIMA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

No. // 2.007 //

AUMENTO DE CAPITAL, ESCISIÓN,  
Y DISMINUCIÓN DE CAPITAL DE LA



COMPañÍA OASIS DEL PINTOR  
OPINSA S.A. CIVIL-----

CUANTIA: \$800.00-----

CONSTITUCION DE LA  
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD

MESSINA S.A.-----

Capital Autorizado: US\$.1.600.00-----

Capital Suscrito: US\$.800.00-----

*Dr. Juan D.*

*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
Notario Público Titular Décimo Sexto  
Cantón de Guayaquil

En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal del mismo nombre,  
Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy diecinueve de  
Septiembre del año dos mil siete, ante mí, Doctor RODOLFO  
PEREZ PIMENTEL, Notario Público Titular Décimo Sexto de éste  
Cantón, comparecen: El señor SUCRE PÉREZ BAQUERIZO, quien  
declara ser de nacionalidad ecuatoriana, ejecutivo, casado, en su calidad  
de GERENTE GENERAL de la Compañía OASIS DEL PINTOR  
OPINSA S.A. CIVIL. El compareciente es mayor de edad,  
domiciliado en esta ciudad, capaz para obligarse y contratar a quien de  
conocer doy fe.- Bien instruido en el objeto y resultado de esta  
escritura, a la que procede con amplia y entera libertad, para su  
otorgamiento me presenta la minuta que es del tenor siguiente:  
SEÑOR NOTARIO: Sírvase incorporar en el Registro de Escrituras  
Públicas a su cargo, una en la cual conste el Aumento de Capital,  
Escisión, y Disminución de capital de la compañía OASIS DEL  
PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL, y la Constitución de la sociedad  
MESSINA S.A., que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y



1        declaraciones:        **PRIMERA: OTORGANTE.-** Comparece al  
2        otorgamiento y suscripción de la presente escritura pública y formula las  
3        declaraciones en ella contenidas, el señor **SUCRE PÉREZ**  
4        **BAQUERIZO** en su calidad de Gerente General de la Compañía **OASIS**  
5        **DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, cuya personería la legitima con  
6        la copia certificada de su nombramiento, la cual se adjunta como  
7        documento habilitante. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Por  
8        escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil,  
9        doctor Gustavo Falconí Ledesma, el dieciocho de noviembre de mil  
10        novecientos setenta y cuatro, se constituyó la compañía denominada  
11        **ENGORDE Y COMERCIALIZACIÓN C. LTDA**, habiéndose inscrito en el  
12        Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el veinte de enero de mil  
13        novecientos setenta y cinco. b) Por escritura pública otorgada ante el  
14        Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart  
15        Vincenzini, el uno de noviembre de mil novecientos noventa y seis, e  
16        inscrita el ocho de abril de mil novecientos noventa y ocho en el Registro  
17        Mercantil de Guayaquil, la compañía **ENGORDE Y**  
18        **COMERCIALIZACIÓN C. LTDA.** se transformó en sociedad anónima,  
19        cambió su denominación a **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A.**  
20        **CIVIL**, aumentó su capital y reformó integralmente su estatuto social.  
21        c) Por escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón  
22        Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el cinco de junio del dos mil  
23        uno, se realizó la Conversión y Aumento de capital, Fijación de capital  
24        autorizado y Reforma de Estatuto Social de la compañía, mediante el  
25        cual el capital suscrito se incrementó a ochocientos dólares y el capital  
26        autorizado se fijó en mil seiscientos dólares. d) La Junta General  
27        Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía **OASIS DEL**  
28        **PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL** en sesión celebrada el día treinta y uno



Notario XVI del Cantón  
Guayaquil

1 de mayo de dos mil siete resolvió aumentar el capital de la compañía,  
2 escindirla, disminuir su capital y aprobar el estatuto social de la nueva  
3 compañía, autorizando al representante legal para que otorgue y  
4 suscriba los instrumentos necesarios para la validez y perfeccionamiento  
5 de las resoluciones adoptadas. **TERCERA: DECLARACIONES.-** En  
6 virtud de los antecedentes expuestos, el señor **SUCRE PÉREZ**  
7 **BAQUERIZO**, a nombre y en representación de la Compañía **OASIS**  
8 **DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, en su calidad de **GERENTE**  
9 **GENERAL** de la compañía y en cumplimiento de lo resuelto en la  
10 sesión de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del día  
11 treinta y uno de mayo de dos mil siete, declara: **Tres.Uno.-** Que el  
12 capital social de la compañía se aumenta en OCHOCIENTOS DÓLARES  
13 mediante la emisión de ochocientas nuevas acciones ordinarias y  
14 nominativas de un dólar cada una, con lo cual su nuevo capital suscrito  
15 será de MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
16 NORTEAMERICA. **Tres.Dos.-** Que la totalidad de las nuevas acciones  
17 emitidas son suscritas de la siguiente manera: **WESTHAVEN**  
18 **INTERNATIONAL INC.** suscribe DOSCIENTAS OCHENTA acciones;  
19 **CALSHIRE HOLDINGS INC.** suscribe DOSCIENTAS OCHENTA  
20 acciones y **PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES**  
21 **INC** suscribe DOSCIENTAS CUARENTA acciones. **Tres.Tres.-** Que las  
22 ochocientas nuevas acciones emitidas son ordinarias y nominativas, de  
23 un valor nominal de un dólar cada una y han sido pagadas en su  
24 totalidad en numerario. **Tres.Cuatro.-** Que la Junta General  
25 Extraordinaria Universal de Accionistas aprobó la escisión de la  
26 compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL** y la creación  
27 de una nueva sociedad que se denominará **MESSINA S.A.**  
28 domicilio en la ciudad de Guayaquil, la misma que contará con un capital

*M. S. S.*

*M. S. S.*  
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel  
Notario Público Extraordinario  
C. O. S. Guayaquil



1 suscrito de OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
2 AMÉRICA, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas  
3 de un dólar cada una, las cuales se atribuyen de la siguiente forma: a  
4 WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. DOSCIENTAS OCHENTA  
5 acciones; a CALSHIRE HOLDINGS INC. DOSCIENTAS OCHENTA  
6 acciones y a PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES  
7 INC DOSCIENTAS CUARENTA acciones; cuyo estatuto social  
8 debidamente aprobado por dicha Junta General de Accionistas de la  
9 compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL** consta  
10 agregado como Anexo de este instrumento. **Tres.Cinco.-** Que a pesar  
11 de haberse elevado el capital de la compañía **OASIS DEL PINTOR,**  
12 **OPINSA S.A. CIVIL,** en vista de que se le asignó a la nueva compañía  
13 MESSINA S.A. la suma de OCHOCIENTOS DOLARES (US 800,00) del  
14 capital de **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL,** el capital de  
15 esta última se disminuye en OCHOCIENTOS DÓLARES (US\$800,00),  
16 equivalentes a ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un  
17 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera: WESTHAVEN  
18 INTERNATIONAL INC. doscientas ochenta acciones; CALSHIRE  
19 HOLDINGS INC. doscientas ochenta acciones, y PAN AMERICAN  
20 ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. doscientas cuarenta  
21 acciones; quedando nuevamente su capital suscrito en OCHOCIENTOS  
22 DÓLARES (US\$800,00) y su capital autorizado en MIL SEISCIENTOS  
23 DÓLARES (US\$1.600,00), y por ende no se requiere reformar su  
24 estatuto social. **Tres.Seis.-** Que como consecuencia de la escisión de la  
25 compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL,** la Junta  
26 General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía **OASIS**  
27 **DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL,** celebrada el día treinta y uno de  
28 mayo del dos mil siete, resolvió por unanimidad adjudicarle a MESSINA

**Dr. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**  
**Notario XVI del Cantón**  
**Guayaquil**

*E. V. V. V.*

*E. V. V. V.*  
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel  
Notario Público Décimo Sexto

1 S.A. un activo que consiste en el solar TRES-B, de la manzana TRES, de la  
2 Lotización Oasis del Pintor situada en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo,  
3 Recinto San Pablo, dentro de la jurisdicción del Cantón Santa Elena, provincia  
4 del Guayas, cuyo código catastral es CERO SEIS CERO - CERO CINCO CERO -  
5 CERO CINCO OCHO - CERO CERO - CERO CERO - CERO CERO, el mismo  
6 que tiene una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta y seis metros  
7 cuadrados con noventa y cinco centímetros cuadrados (4.256,95 mts<sup>2</sup>) y posee  
8 los siguientes linderos y dimensiones: Norte, treinta metros con zona de playa;  
9 Sur, treinta metros con área de parqueos; Este, ciento cuarenta y uno metros  
10 con noventa y un centímetros con solar TRES-A; y Oeste, ciento cuarenta y uno  
11 metros con noventa y un centímetros con áreas comunales tres y cuatro; activo  
12 que se traspasa a valor de mercado en la suma de QUINIENTOS DIEZ MIL  
13 OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES (US\$ 510.834,00); y  
14 como contrapartida contable la junta resolvió aprobar el traspaso a MESSINA  
15 S.A. de la cuenta patrimonial "reserva por valuación" por QUINIENTOS DIEZ  
16 MIL ~~SETE~~CIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y  
17 DOS CENTAVOS DE DOLAR (US\$510,784.52), y "reserva legal" por  
18 CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS DE  
19 DÓLAR (\$49.48). En general, la totalidad de las cuentas del activo y pasivo que  
20 se traspasan, constan reflejadas en el balance general de MESSINA S.A. que se  
21 acompaña como documento habilitante. **Tres.Siete.- HISTORIA DE**  
22 **DOMINIO DEL INMUEBLE ADJUDICADO.-** i) La compañía  
23 **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, antes denominada  
24 **ENGORDE Y COMERCIALIZACIÓN C. LTDA.**, adquirió el solar TRES-  
25 B descrito en el acápite tres.seis que precede, por compraventa que  
26 realizara de un macrolote de mayor extensión, comprendido por ~~un~~  
27 lotes que juntos formaban un solo cuerpo de un área total de ~~cuarenta~~  
28 treinta mil doscientos metros cuadrados aproximadamente, cuyo



1 dominio fue adquirido mediante escritura pública de compraventa  
2 autorizada por el Notario público del cantón Urvina Jado (hoy Salitre),  
3 Abogado Marcos Díaz Casquete, el veintiocho de octubre de mil  
4 novecientos ochenta e inscrita el veintisiete de enero de mil novecientos  
5 ochenta y uno en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena. De la  
6 extensión de tierra antes referida fueron vendidos tres lotes que formaban  
7 un solo cuerpo, con una superficie total de catorce mil quinientos  
8 cincuenta y nueve metros aproximadamente, según consta de la  
9 Escritura Pública de Compraventa otorgada ante el Notario Vigésimo  
10 Primero del Cantón Guayaquil el siete de noviembre de mil novecientos  
11 ochenta y seis, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Elena con  
12 fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y siete. ii)  
13 Mediante Escritura Pública de Integración y determinación de linderos,  
14 mensuras y áreas otorgada ante el Notario de Santa Elena, Abogado José  
15 E. Zambrano Salmón, el veinte de mayo de mil novecientos noventa y  
16 nueve, se desprende que la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA**  
17 **S.A. CIVIL** es propietaria de un Macrolote signado como OP ubicado en  
18 el sector de "Cangrejo Viejo" al noreste de la manzana número  
19 cuatrocientos cincuenta y ocho, del recinto San Pablo, Cantón Santa  
20 Elena, Provincia del Guayas, con una superficie total de Noventa y Tres  
21 Mil Seiscientos Doce Metros Cuadrados (93.612,00 mt<sup>2</sup>), cuyos linderos  
22 y dimensiones constan detallados en dicha escritura pública. iii)  
23 Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Novena el veintidós  
24 de abril de dos mil dos e inscrita en el registro de la Propiedad de Santa  
25 Elena con fecha veintinueve de julio de dos mil dos, consta la declaración  
26 unilateral que realiza el señor Sucre Pérez Baquerizo en representación  
27 de **OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A CIVIL**, mediante la cual se  
28 declara que en el Macrolote OP de propiedad de esta compañía, se

**Dr. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**  
**Notario XVI del Cantón**  
**Guayaquil**

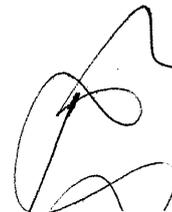
1 verificó un incremento por accesión de diecisiete mil ciento treinta y  
2 cinco metros cuadrados, lo cual sumado a los noventa y tres mil  
3 seiscientos doce metros cuadrados que tenía el Macrolote OP, da una  
4 nueva superficie total de ciento diez mil setecientos cuarenta y siete  
5 metros cuadrados. De manera que, con el área accedida los linderos y  
6 dimensiones del macrolote OP quedaron fijados y determinados en la  
7 forma señalada en la escritura pública otorgada ante el Notario  
8 Undécimo del Cantón Guayaquil, el día diecinueve de junio del dos mil  
9 tres e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena el  
10 veintitrés de octubre del dos mil tres. iv) Mediante escritura pública de  
11 fraccionamiento de terreno, compraventa y constitución de servidumbre  
12 de tránsito otorgada ante el Notario Undécimo del cantón Guayaquil,  
13 Doctor Jorge Pino Vernaza, el diecinueve de junio del dos mil tres e  
14 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena el  
15 veintitrés de octubre del dos mil tres, la compañía **OASIS DEL**  
16 **PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, fraccionó el terreno de su propiedad  
17 denominado MACROLOTE OP, en dos lotes identificados como **LOTES**  
18 **A y B**, con una superficie de ciento tres mil ochocientos ochenta y nueve  
19 metros cuadrados treinta y seis centímetros cuadrados (103.889,36 mt<sup>2</sup>)  
20 y seis mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados sesenta y  
21 cuatro centímetros cuadrados (6.857,64) mt<sup>2</sup>, respectivamente, cuyos  
22 linderos y dimensiones se encuentran descritos en la cláusula tercera de  
23 la primera parte de dicha escritura pública, la cual fue rectificada  
24 mediante escritura pública otorgada ante el Notario Undécimo del  
25 cantón Guayaquil, el veinte de abril del dos mil cuatro e inscrita en el  
26 Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena el diecisiete de junio del  
27 año dos mil cuatro, al haber existido un error en la descripción tanto de  
28 los linderos y dimensiones como en la superficie total del **LOTE A** antes

*M. S. S. S.*

*R. P. P.*  
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel  
Notario XVI del Cantón Santa  
Elena, Guayaquil



1 mencionado. v) Mediante resolución adoptada por el Ilustre Concejo  
2 Cantonal de Santa Elena, en sesión ordinaria celebrada el día martes  
3 treinta de noviembre del dos mil cuatro, se aprobó el proyecto de  
4 Lotización denominada "OASIS DEL PINTOR" a desarrollarse sobre el  
5 LOTE A referido en el acápite que antecede, habiéndose otorgado la  
6 respectiva escritura pública de Fijación de linderos y dimensiones de  
7 dicha lotización el día tres de agosto del dos mil cinco ante el Notario  
8 Décimo Sexto del cantón Guayaquil, Doctor Rodolfo Pérez Pimentel, la  
9 cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena, el  
10 día veintinueve de agosto del dos mil cinco. vi) El Ilustre Concejo  
11 Cantonal de Santa Elena aprobó el rediseño y cambio de distribución de  
12 las manzanas y solares de la lotización "OASIS DEL PINTOR", mediante  
13 Resolución Número cero uno nueve dos uno cero dos dos cero cero  
14 siete-IMSE-CC adoptada en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno  
15 de febrero del dos mil siete. vii) Mediante escritura pública otorgada el  
16 siete de mayo del dos mil siete ante el Notario Décimo Sexto de  
17 Guayaquil, Doctor Rodolfo Pérez Pimentel, e inscrita en el Registro de la  
18 Propiedad del cantón Santa Elena, el día once de julio del dos mil siete  
19 se realizó el Rediseño y fijación de nuevos linderos y dimensiones de la  
20 lotización "OASIS DEL PINTOR", la cual quedó conformada por sesenta  
21 y nueve solares comprendidos en 7 manzanas, entre los cuales consta el  
22 solar TRES-B, de la manzana TRES, objeto de la presente adjudicación.  
23 **Tres.Ocho.-** Que la transferencia de dominio del inmueble adjudicado  
24 a la Compañía MESSINA S.A. quedará perfeccionada una vez inscrita la  
25 presente escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón  
26 Santa Elena, quedando facultado el representante legal de **OASIS DEL**  
27 **PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, por sí o por interpuesta persona, para  
28 solicitar la inscripción correspondiente. **Tres.Nueve.-** Que la compañía



**Dr. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**  
**Notario XVI del Cantón**  
**Guayaquil**

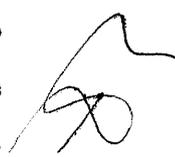
1 MESSINA S.A. responderá solidariamente por todas las obligaciones  
2 contraídas por la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A.**  
3 **CIVIL**, que guarden relación con el inmueble adjudicado, hasta la fecha  
4 de otorgamiento de la presente escritura pública. **Tres.Diez.-** Que bajo  
5 juramento declara: i) Que el capital de la compañía MESSINA S.A. se  
6 encuentra integrado tal como consta en el acápite tres.cuatro que  
7 antecede, conforme lo resuelto en la Junta General Extraordinaria  
8 Universal de Accionistas del día treinta y uno de mayo del dos mil siete,  
9 cuya acta forma parte integrante de la presente escritura pública; ii)  
10 Que el inmueble de propiedad de la compañía **OASIS DEL PINTOR,**  
11 **OPINSA S.A. CIVIL** descrito en el acápite tres.seis que antecede  
12 existe, se mantiene en perfecto estado de conservación y que el avalúo  
13 practicado por el perito designado por la compañía se ajusta a las  
14 condiciones de mercado; iii) Que su representada, la compañía **OASIS**  
15 **DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, a la fecha no es contratista del  
16 Estado ni de institución pública alguna. **Tres.Once.-** Que en virtud de  
17 lo resuelto por la Junta General de Accionistas del treinta y uno de mayo  
18 del dos mil siete, queda facultado como representante legal de la  
19 compañía **OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL** para realizar  
20 los trámites necesarios para la aprobación de los referidos actos  
21 societarios y su respectiva inscripción en el Registro Mercantil del  
22 Cantón Guayaquil. **Tres.Doce.-** Que como resultado de la escisión de la  
23 compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, se crea la  
24 nueva compañía denominada **MESSINA S.A.**, con domicilio en la  
25 ciudad de Guayaquil, con un capital suscrito de **OCHOCIENTOS**  
26 **DÓLARES (US\$800,00)** y un capital autorizado de **MIL SEISCIENTOS**  
27 **DÓLARES (US\$1.600,00)** **Tres.Trece.-** Que el estatuto social que registra  
28 a esta nueva compañía **MESSINA S.A.** es el que consta en el Anexo que

*M. J. J. J.*

*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel  
Notario XVI del Cantón Guayaquil



1 se agrega como documento habilitante a la presente escritura pública.  
2 **Tres.Catorce.-** Que las acciones de la nueva compañía **MESSINA**  
3 **S.A.** han sido atribuidas a los accionistas en forma proporcional a la  
4 participación que cada uno de ellos tiene en el capital de la compañía  
5 **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**, tal como consta en el  
6 acta de Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el treinta  
7 y uno de mayo del dos mil siete. **CUARTA: DOCUMENTOS**  
8 **HABILITANTES.-** Cumpliendo con lo establecido en la Ley y  
9 reglamentos se acompañan los siguientes documentos habilitantes: **a)**  
10 Copia certificada del Acta de Junta General Extraordinaria Universal de  
11 Accionistas de la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A.**  
12 **CIVIL** celebrada el día dieciséis de abril del año dos mil siete; **b)** Copia  
13 certificada del Acta de Junta General Extraordinaria Universal de  
14 Accionistas de la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A.**  
15 **CIVIL** celebrada el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete; **c)**  
16 Balance de la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**  
17 antes de la escisión cortado al dieciocho de septiembre del dos mil siete;  
18 **d)** Balance de la compañía **OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A.**  
19 **CIVIL** después de la escisión cortado al dieciocho de septiembre del dos  
20 mil siete; **e)** Balance inicial de la Compañía **MESSINA S.A.**, cortado al  
21 dieciocho de septiembre del dos mil siete; **f)** Copia certificada del  
22 nombramiento del Gerente General de **OASIS DEL PINTOR,**  
23 **OPINSA S.A. CIVIL;** **g)** Estatuto Social de **MESSINA S.A.;** **h)** Informe  
24 pericial. Anteponga usted señor Notario, las demás formalidades de  
25 estilo y rigor para la validez y firmeza del presente instrumento público.  
26 **Firmado Abogada Marielisa Loor Gómez.- Registro número**  
27 **Once mil seiscientos setenta y nueve del Colegio de Abogados**  
28 **del Guayas.-** Hasta aquí la minuta. En consecuencia el compareciente



Guayaquil, 14 de Julio del 2003

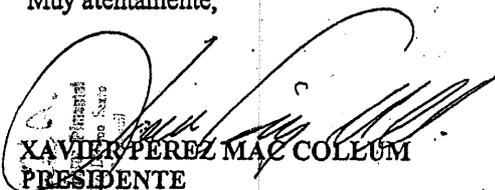
Señor  
Sucre Hernán Pérez Baquerizo  
Jorge Pérez Concha # 201 y Única  
Urdesa Central  
Guayaquil.

De mis consideraciones:

Cumplo en comunicarle que la Junta General de Accionistas de "OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL", resolvió por unanimidad en sesión celebrada el 24 de marzo del 2003, reelegirlo a usted GERENTE GENERAL de la compañía por el período de cinco años. En tal virtud, usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual, de acuerdo al artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales. El anterior nombramiento a su favor se inscribió el 24 de abril de 1998.

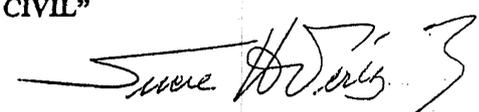
La compañía se constituyó bajo la denominación inicial de Engorde y Comercialización C. Ltda. mediante escritura pública celebrada el 18 de Noviembre de 1974 ante el Notario del Cantón Guayaquil, Dr. Gustavo Falconi L. Y se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 20 de Enero de 1975 La sociedad se transformó en una compañía anónima civil y cambió su denominación a la actual de "OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL" mediante escritura pública celebrada el 1 de Noviembre de 1996 ante el Notario del Cantón Guayaquil, Ab. Piero Aycart Vincenzini y se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de Abril de 1998.

Muy atentamente,

  
XAVIER PÉREZ MAC COLLUM  
PRESIDENTE

Guayaquil, 14 de Julio del 2003

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de "OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL"

  
SUCRE HERNAN PEREZ BAQUERIZO  
ECUATORIANO  
C.C. 0902455682



**REGISTRO MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**

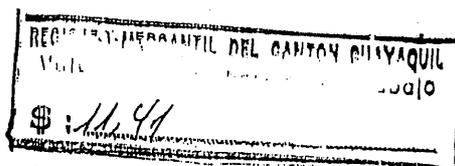
1.- En la presente fecha queda inscrito el Nominamiento de **GERENTE GENERAL** de la compañía "**OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**"; a favor de **SUCRE HERNAN PEREZ BAQUERIZO**; de fojas **88.165 a 88.167**, Registro Mercantil número **13.199**, Repertorio número **19.922**. Quedan incorporados los comprobantes de pago por los impuestos respectivos.-  
Guayaquil, veintidós de Julio del dos mil tres.-

*Zoila Cedeno*  
**AB. ZOILA CEDENO CELLAN**  
**REGISTRO MERCANTIL**  
**DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**DELEGADA**



ORDEN: 50735  
LEGAL: ANGEL AGUILAR  
AMANUENSE-COMPUTO: CARLOS LUCIN  
DEPURADOR: MARIANELLA ALVARADO  
ANOTACION-RAZON: LAURA ULLOA  
REVISADO POR: *[Signature]*





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0990272328001

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL:** OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL

**NOMBRE COMERCIAL**

**FEC. CONSTITUCION:** 08/04/1998  
**FEC. INICIO ACT.:** 20/01/1975  
**FEC. INSCRIPCION:** 31/10/1981  
**FEC. ACTUALIZACION:** 31/01/2002

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL**

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS, TALES COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS, Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y EXPLOTACION DE ZONAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS MOVILES.

**REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION:** PEREZ BAQUERIZO SUCRE HERMAN

**DIRECCION DOMICILIO PRINCIPAL**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: JORGE PEREZ CONCHA Número: 201 Intersección: UNICA Oficina: PB Teléfono: 2888636 Fax: 2382986

**Delegación Asignada:** REGIONAL LITORAL SURI GUAYAS

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

- \* RENTA SOCIEDADES
- \* RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* IVA SEMESTRAL

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001

**ABIERTOS:** 1  
**CERRADOS:** 0

*As. Sucres*

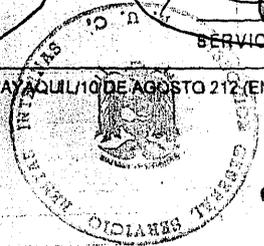
*Sucres*

**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**

*[Signature]*

**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

Usuario: CVOSORIO Lugar de emisión: GUAYAQUIL 10 DE AGOSTO 212 ENTRE Fecha y hora: 31/01/2002 08:01:20



**Cynthia Osorio Vela**  
DELEGADA DEL RUC  
Servicio de Rentas Internas  
Litoral Sur

**31 ENE. 2002**



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0990272328001

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL: OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL**

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

**No. ESTABLECIMIENTO: 001**      **ESTADO: ABIERTO**      **FEC. INICIO ACT. 20/01/1975**  
**NOMBRE COMERCIAL**      **FEC. CIERRE:**  
**FEC. REINICIO:**

**Actividades económicas**

\* COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS, TALES COMO:  
EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS, Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y EXPLOTACION DE ZONAS  
RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS MOVILES.

**Dirección establecimiento**

Provincia: GUAYAS    Cantón: GUAYAQUIL    Parroquia: TARQUI    Calle: JORGE PEREZ CONCHA    Número: 201    Intersección:  
UNICA    Oficina: PB    Teléfono: 2886636    Fax: 2382986



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CVOSORIO

Lugar de emisión: GUAYAQUIL DE AGOSTO 212 ENTRE Fecha y hora: 31/01/2002 09:01:20



Cynthia Ceorio Véliz  
DELEGADA DEL RUC  
Servicio de Rentas Internas  
Litoral Sur

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CREDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 090245568-2

PEREZ BAQUERIZO SUCRE HERNAN

GUAYAS / GUAYASQUITO / CARBO / CONCEPCION /

20 DE SEPTIEMBRE DE 1987

REGISTRO CIVIL No. 0000005438

GUAYAS / GUAYASQUITO / CARBO / CONCEPCION /

16/01/2015

*[Signature]*  
Firma del Cedulante



EQUATORIANA\*\*\*\*\* V344312442

CASADO GRACIA PEREZ CERECEDA

SUPERIOR PERIODISTA

SUCRE PEREZ

ROSA BAQUERIZO

GUAYASQUITO

16/01/2003

16/01/2015

FECHA DE CADUCIDAD

FORNIA 716 REN 0289681

GYS

*[Signature]*



P. LEGAR DERECHO

*M. V. S. S.*

*Dr. Roberto P. Pizarro*  
Dr. Roberto Pizarro Pizarro  
Notario Publico Domingo Soto



**ACTA DE LA SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL", CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DEL 2007.**

En la ciudad de Guayaquil, a los 16 días del mes de abril del 2007, siendo las 9h00, en el local ubicado en Jorge Pérez Concha No. 201, se reúnen los accionistas de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL: WESTHAVEN INTERNATIONAL INC., representada por la señora Olinda León de Pacheco, propietaria de 280 acciones; CALSHIRE HOLDINGS INC., representada por el señor Andrés Pérez Mac Collum, propietaria de 280 acciones; PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC., representada por el señor David Pérez Mac Collum, propietaria de 240 acciones. Los respectivos poderes se archivan en el expediente. Todas las acciones son Ordinarias, Nominativas y por el valor de Un dólar de los Estados Unidos de América, cada una. Los accionistas antes indicados representan la totalidad del capital pagado de la compañía, los mismos que deciden constituirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas al tenor de lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías, y que se trate como único punto del orden del día el siguiente:

- **Conocer y resolver sobre la designación del perito evaluador que practique el avalúo del solar 3-B de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, de propiedad de la compañía.**

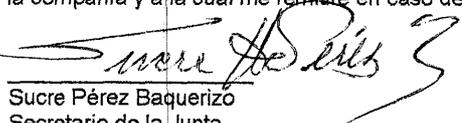
Preside la Junta el señor Xavier Pérez Mac Collum, en su calidad de Presidente de la Compañía y actúa en la Secretaría el Sr. Sucre Pérez Baquerizo, en su calidad Gerente General de la misma, el mismo que constata que se encuentra representada la totalidad del capital pagado de la compañía, luego de lo cual dio cumplimiento a lo que dispone el Art. 239 de la Ley de Compañías. El Presidente declara instalada la sesión y pone a consideración de la Junta el único punto del orden del día.

De inmediato el señor Sucre Pérez Baquerizo, Gerente General de la compañía, manifiesta que para llevar a cabo una probable negociación entre la compañía TRAVERSO & PÉREZ CONSTRUCCIONES C.A. TECEPE, o una de sus empresas relacionadas, y OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL, que provocaría la escisión de esta última, es preciso contar con un avalúo actualizado del inmueble de propiedad de la compañía que consiste en el solar 3-B de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, ubicado en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo, Recinto San Pablo, del Cantón Santa Elena, provincia del Guayas. De ahí que sea necesario designar a un perito evaluador para el efecto. El accionista Andrés Pérez Mac Collum está de acuerdo con lo expuesto por el Gerente General y propone al señor Arq. Juan Vallazza Chávez para que practique dicho avalúo.

La Junta, luego de breves deliberaciones, resuelve por unanimidad aceptar la moción y **aprobar la designación del señor Arq. Juan Vallazza Chávez para que practique el avalúo del solar 3-B de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, de propiedad de la compañía.**

No habiendo otro asunto que tratar según el orden del día, el señor Presidente de la Junta concede un receso para proceder a la redacción, lectura y aprobación de la presente acta, luego de lo cual se la aprueba por unanimidad, dándose por concluida esta Junta General de Accionistas a las 9:45am. f) Xavier Pérez Mac Collum - Presidente de la Junta; f.- Sucre Pérez Baquerizo - Secretario de la Junta; f.- p. WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. - Accionista, Olinda León de Pacheco.; f.- p. CALSHIRE HOLDINGS INC. - Accionista, Andrés Pérez Mac Collum; p. PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. - Accionista, David Pérez Mac Collum.

CERTIFICO: Que el acta que antecede es fiel copia del original que reposa en los archivos de la compañía y a la cual me remitiré en caso de ser necesario. Guayaquil, 16 de abril del 2007.

  
Sucre Pérez Baquerizo  
Secretario de la Junta



**ACTA DE LA SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL", CELEBRADA EL DÍA 31 DE MAYO 2007.**

En la ciudad de Guayaquil, a los 31 días del mes de mayo del 2007, siendo las 9h00, en el local ubicado en Jorge Pérez Concha No. 201, se reúnen los accionistas de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL: WESTHAVEN INTERNATIONAL INC., representada por Olinda León Macías, propietaria de 280 acciones; CALSHIRE HOLDINGS INC., representada por el señor Andrés Pérez Mac Collum, propietaria de 280 acciones; PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC., representada por el señor David Pérez Mac Collum, propietaria de 240 acciones. Los respectivos poderes y Carta Poder se archivan en el expediente. Todas las acciones son Ordinarias, Nominativas y por el valor de Un dólar de los Estados Unidos de América, cada una. Los accionistas antes indicados representan la totalidad del capital pagado de la compañía, los mismos que deciden constituirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas al tenor de lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías, y que se traten como asuntos del orden del día los siguientes:

1. Conocer y aprobar el aumento de capital de la compañía.
2. Conocer y resolver sobre el informe pericial de un inmueble de la compañía.
3. Conocer y aprobar la escisión de la compañía y disminución de capital.
4. Conocer y resolver sobre el estatuto social de la nueva compañía a formarse como resultado de la escisión.
5. Autorizar al Gerente General para que otorgue y suscriba cuanto acto o documento sea necesario para la validez y perfeccionamiento de las resoluciones adoptadas por esta Junta.

*Al. V. Mac Collum*  
Preside la Junta el señor Xavier Pérez Mac Collum, en su calidad de Presidente de la Compañía y actúa en la Secretaría el Sr. Sucre Pérez Baquerizo, en su calidad de Gerente General de la misma, el mismo que constata que se encuentra representada la totalidad del capital pagado de la compañía, luego de lo cual se dio cumplimiento a lo que dispone el Art. 239 de la Ley de Compañías.

*Dr. David Pérez Mac Collum*  
El Presidente declara instalada la sesión y pone a consideración de la Junta el primer punto del orden del día, esto es, aprobar el aumento de capital de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL. Al respecto el Presidente de la Junta expresa que es necesario aumentar el capital de la compañía para los fines contemplados en los puntos del orden del día que se tratarán a continuación, por lo que propone a la Junta aumentar el capital suscrito en OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$800,00), mediante la emisión de ochocientas nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar cada una, hasta alcanzar su capital autorizado de MIL SEISCIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$1.600,00). Así mismo, señala que el pago de dichas acciones sería realizado en numerario, en el 100%, y que estando representada la totalidad del capital pagado de la compañía a través de los accionistas presentes, cada uno suscribiría y pagaría las acciones que les corresponde a prorrata de su participación en el capital de la compañía, de tal forma que WESTHAVEN INTERNATIONAL INC., y CALSHIRE HOLDINGS INC suscribirían y pagarían el valor de las DOSCIENTAS OCHENTA nuevas acciones y PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. suscribiría y pagaría el valor de las DOSCIENTAS CUARENTA nuevas acciones.

Luego de las deliberaciones del caso, la Junta resuelve por unanimidad: Aumentar el capital suscrito de la compañía en la suma de OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$800,00), mediante la emisión de ochocientas nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

Así mismo, aprueba que el aumento del capital sea suscrito y pagado en numerario por los accionistas a prorrata de su participación accionarial en el capital de la compañía. En tal virtud, WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. suscribe y paga DOSCIENTAS OCHENTA acciones; CALSHIRE HOLDINGS INC. suscribe y paga DOSCIENTAS OCHENTA acciones, y PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. suscribe y paga DOSCIENTAS



CUARENTA acciones; todas estas nuevas acciones son ordinarias y nominativas y por el valor nominal de un dólar cada una.

Acto seguido, pasan a tratar el segundo punto del orden del día, esto es, la aprobación del informe pericial de un inmueble de la compañía.

El Presidente, Xavier Pérez Mac Collum, expresa que la junta general extraordinaria de accionistas celebrada el día 16 de abril del presente año resolvió designar al señor Juan Vallazza Chávez, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, para la práctica de un avalúo de mercado del solar 3-B de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, ubicado en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo, Recinto San Pablo, del Cantón Santa Elena, provincia del Guayas, a efectos de que forme parte del proceso de escisión de la compañía. Es así que somete a consideración de la Junta para su aprobación el informe presentado por el perito designado, quien señala en su informe que el avalúo de mercado de dicho solar es de QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES (US\$ 510.834,00).

A continuación, la Junta, luego de deliberar brevemente, resuelve: Aprobar el informe presentado por el perito designado y consecuentemente el avalúo de mercado practicado en la suma de QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES (US\$510.834,00), al solar 3-B, de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, ubicado en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo, Recinto San Pablo, del Cantón Santa Elena, provincia del Guayas.

De inmediato pasan a tratar el tercer punto del orden del día, esto es, conocer y resolver sobre la escisión de la compañía y disminución de su capital. El señor Xavier Pérez Mac Collum le indica a la Junta que para llevar a cabo la negociación del solar 3-B, de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, en la que la compañía MESADER S.A. tiene interés para desarrollar un proyecto inmobiliario, luego de analizar varias opciones, han llegado a la conclusión que la escisión de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL es la vía más conveniente para el efecto; lo cual daría lugar a la creación de una nueva compañía que se denominará MESSINA S.A., a la cual se le transferiría el solar objeto del acuerdo con MESADER S.A. Así mismo, manifiesta que para integrar el capital de la nueva compañía, se asignarán US\$800 dólares correspondientes a 800 acciones distribuidas entre las accionistas de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL de la siguiente manera: WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. doscientas ochenta acciones; CALSHIRE HOLDINGS INC. doscientas ochenta acciones, y PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. doscientas cuarenta acciones. En virtud de lo anterior, somete a consideración de la Junta General la aprobación de dicho acto societario y la integración del capital de la nueva compañía de la forma antes descrita.

A su vez, el señor Xavier Pérez McCollum propone a la Junta que de llegarse a aprobar la escisión de la compañía, como consecuencia de dicho acto societario se le adjudique a la nueva compañía que nazca como resultado de la escisión, el solar 3-B, de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, ubicado en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo, Recinto San Pablo, del Cantón Santa Elena, provincia del Guayas.

La Junta, luego de las deliberaciones del caso, resuelve por unanimidad lo siguiente:

i) Aprobar la escisión de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL y la creación de una nueva sociedad que se denominará MESSINA S.A., domiciliada en la ciudad de Guayaquil, la cual contará con un capital autorizado de US\$1.600,00, y un capital suscrito de US\$800,00, que estará integrado por ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, de las cuales a WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. le corresponden doscientas ochenta acciones; a CALSHIRE HOLDINGS INC. doscientas ochenta acciones, y a PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. doscientas cuarenta acciones, como resultado de la atribución efectuada en proporción a su participación accionarial en el capital de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL.

ii) Aprobar el traspaso del activo de propiedad de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL, que consiste en el solar 3-B, de la manzana 3, de la Lotización Oasis del Pintor, ubicado en el LOTE A del sector Cangrejo Viejo; Recinto San Pablo, del Cantón Santa Elena, provincia del Guayas, adjudicándose a la compañía MESSINA S.A. que se formará como resultado de la escisión; inmueble que se traspasa a valor de mercado en la suma de QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES (US\$ 510.834,00); consecuentemente, como contrapartida contable, aprobar el traspaso a MESSINA S.A. de las cuentas "reserva por valuación" por la cantidad de US\$510.784,52 y "reserva legal" por la cantidad de US\$49,48. En general, la totalidad de las cuentas del activo y pasivo que se traspasan, deberán reflejarse en el balance general de MESSINA S.A.

Por otro lado, el Presidente manifiesta que, no obstante que se resolvió como primer punto del orden del día el aumento de capital de la compañía a US\$1.600,00, luego de haberse resuelto posteriormente la escisión de ésta en una nueva compañía, el capital suscrito de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL se disminuye en US\$800 dólares que fueron los asignados como el capital de MESSINA S.A.. Las 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar equivalentes a la disminución del capital corresponden de la siguiente manera a: WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. doscientas ochenta acciones; CALSHIRE HOLDINGS INC. doscientas ochenta acciones, y PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. doscientas cuarenta acciones, quienes deben traspasar dichas acciones a la compañía MESSINA S.A., quedando nuevamente el capital suscrito de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL en US\$800,00 y su capital autorizado en US\$1.600,00., no siendo necesario por esta circunstancia reformar el estatuto social de la compañía. En virtud de lo expuesto la Junta resuelve:

iii) Aprobar la disminución del capital suscrito de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL en US\$800,00 quedando el capital suscrito de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL en US\$800,00 y su capital autorizado en US\$1.600,00.

A continuación pasan a tratar el cuarto punto del orden del día, esto es, conocer y resolver sobre el estatuto social de la nueva sociedad a formarse como resultado de la escisión de OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL.

El señor Xavier Pérez Mac Collum manifiesta que una vez que ha sido aprobada la escisión de la compañía OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL, es necesario determinar su estatuto, por lo que presenta a la Junta el proyecto del Estatuto Social de la nueva compañía, la misma que se denominará MESSINA S.A., entregando un ejemplar a cada uno de los accionistas para proceder a su lectura.

Una vez leído el Estatuto Social de la compañía, la Junta General de Accionistas resuelve por unanimidad: Aprobar el Estatuto Social de la compañía MESSINA S.A., constante en el Anexo cuya copia quedará agregada al expediente del acta de la presente junta.

Finalmente se pasa a tratar el quinto y último punto del orden del día, esto es, autorizar al Gerente General para que otorgue y suscriba cuanto acto o documento sea necesario para la validez y perfeccionamiento de las resoluciones adoptadas por esta Junta.

Enseguida, la Junta General de Accionistas resuelve por unanimidad: Autorizar al Gerente General de la Compañía para que proceda a otorgar y suscribir cuanto documento sea necesario para la validez y perfeccionamiento de las resoluciones adoptadas en la presente Junta.

No habiendo otro asunto que tratar según el orden del día, el señor Presidente de la Junta concede un receso para proceder a la redacción, lectura y aprobación de la presente acta, luego de lo cual se la aprueba por unanimidad, dándose por concluida esta Junta General de Accionistas a las 12h30. f) Xavier Pérez Mac Collum - Presidente de la Junta; f.- Sucre Pérez Baquerizo - Secretario de la Junta; f.- p. WESTHAVEN INTERNATIONAL INC. - Accionista, Olinda León Macías; f.- p. CALSHIRE HOLDINGS INC. - Accionista, Andrés Pérez Mac. Collum; p. PAN AMERICAN ORGANIZATION SALES AND SERVICES INC. - Accionista, David Pérez Mac Collum.



**CERTIFICO: Que el asta que antecede es fiel copia del original que reposa en los archivos de la compañía y a la cual me remitiré en caso de ser necesario. Guayaquil, 31 de mayo del 2007.**



**Sucre Pérez Baquerizo**  
**Secretario de la Junta**

**OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007**

<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA GENERAL		800,00
CAJA MENOR ADMINISTRATIVA	<u>800,00</u>	
<b>BANCOS</b>		<b>506,75</b>
BANCO MM.JARAMILLO ARTEAGA	456,84	
BANCO DE MACHALA	<u>49,91</u>	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>3.500,00</b>
DAVID PEREZ MAC COLLUM	<u>3.500,00</u>	
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>125.435,77</b>
PROYECTO SYROS	<u>125.435,77</u>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>130.242,52</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>		
TERRENOS SANTA ELENA SECTOR SAN PABLO	511.991,97	
<b>OTROS ACTIVOS FIJOS</b>	11.107,16	
DEPREC. ACUM OTROS ACTIVOS FIJOS	<u>-4.442,88</u>	
<b>TOTAL DE OTROS ACTIVOS FIJOS</b>	<b>6.664,28</b>	
<b>TOTAL DE ACTIVO FIJO</b>		<b>518.656,25</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>648.898,77</b>

<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>CUENTAS POR PAGAR TERCEROS</b>		<b>938,11</b>
TRAVERSO & PEREZ	138,11	
CAMARA DE COMERCIO GUAYAQUIL	<u>800,00</u>	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>938,11</b>
<b>PRESTAMOS AL EXTERIOR (CAPITAL)</b>		<b>28.000,00</b>
CALSHIERE	14.000,00	
WESTHAVEN	<u>14.000,00</u>	
<b>PRESTAMOS AL EXTERIOR (INTERESES)</b>		<b>6.102,54</b>
CALSHIERE	3.051,27	
WESTHAVEN	<u>3.051,27</u>	
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>35.040,65</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL PAGADO	800,00	
AUMENTO DE CAPITAL EN TRAMITE	800,00	
RESERVA LEGAL	3.190,70	
RESERVA POR VALUACION	510.784,52	
<b>APORTES CAPITALIZACIONES FUTURAS</b>		<b>101.999,93</b>
CALSHIERE	50.999,99	
WESTHAVEN	<u>50.999,94</u>	
<b>PERDIDA DEL PRESENTE EJERCICIO</b>		<b>-3.717,03</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>613.858,12</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>648.898,77</b>

*M. Rivera*

*Dr. Roberto Pérez Viverier*  
 Notario Público Excmo. Nazario  
 Guayaquil

*Sucre Pérez Baquerizo*  
**SUCRE PEREZ BAQUERIZO**  
 REPRESENTANTE LEGAL

*Kleber Fernández Moran*  
**KLEBER FERNANDEZ MORAN**  
 CONTADOR REG. 19.937



**OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

<b>BANCOS</b>		506,75
BANCO MM.JARAMILLO ARTEAGA	456,84	
BANCO DE MACHALA	<u>49,91</u>	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		3.500,00
DAVID PEREZ MAC COLLUM	<u>3.500,00</u>	
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>		125.435,77
PROYECTO SYROS	<u>125.435,77</u>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		129.442,52

**ACTIVO FIJO**

TERRENOS SANTA ELENA SECTOR SAN PABLO	1.157,97	
<b>OTROS ACTIVOS FIJOS</b>	11.107,16	
DEPREC. ACUM OTROS ACTIVOS FIJOS	<u>-4.442,88</u>	
<b>TOTAL DE OTROS ACTIVOS FIJOS</b>	<u>6.664,28</u>	
<b>TOTAL DE ACTIVO FIJO</b>		<u>7.822,25</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>137.264,77</u>

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

<b>CUENTAS POR PAGAR TERCEROS</b>		938,11
TRAVERO & PEREZ	138,11	
CAMARA DE COMERCIO GUAYAQUIL	<u>800,00</u>	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		938,11
<b>PRESTAMOS AL EXTERIOR (CAPITAL)</b>		28.000,00
CALSHIERE	14.000,00	
WESTHAVEN	<u>14.000,00</u>	
<b>PRESTAMOS AL EXTERIOR (INTERESES)</b>		6.102,54
CALSHIERE	3.051,27	
WESTHAVEN	<u>3.051,27</u>	
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		35.040,65

**PATRIMONIO**

CAPITAL PAGADO		800,00
RESERVA LEGAL		3.141,22
<b>APORTES CAPITALIZACIONES FUTURAS</b>		101.999,93
CALSHIERE	50.999,99	
WESTHAVEN	50.999,94	
PERDIDA DEL PRESENTE EJERCICIO		-3.717,03
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u>102.224,12</u>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>137.264,77</u>

0,00

  
**SUCRE PEREZ BAQUERIZO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

  
**KLEBER FERNANDEZ MORAN**  
**CONTADOR REG. 19.937**

**MESSINA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

CAJA GENERAL		800,00
CAJA MENOR ADMINISTRATIVA	<u>800,00</u>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>800,00</b>

**ACTIVO FIJO**

TERRENOS SANTA ELENA SECTOR SAN PABLO	510.834,00	
	<u>510.834,00</u>	
<b>TOTAL DE ACTIVO FIJO</b>		<b>510.834,00</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>511.634,00</b>

**PATRIMONIO**

CAPITAL PAGADO		800,00
RESERVA LEGAL		49,48
RESERVA POR VALUACION		<u>510.784,52</u>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>511.634,00</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>511.634,00</b>
		<u>0,00</u>

Ac. Messina S.A.

Messina S.A.  
 Avenida Fénix (Financiera)  
 Puerto Fénix In-rea Santa  
 Elena, Ecuador

  
**SUCRE PEREZ BAQUERIZO**  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
**KLEBER FERNANDEZ MORAN**  
 CONTADOR REG. 19.937



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

**ARTÍCULO PRIMERO: DENOMINACIÓN, NACIONALIDAD, DOMICILIO Y PLAZO.-** La compañía se denomina MESSINA S.A., es de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador y con un plazo de duración de cien años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

**ARTÍCULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL.-** La compañía podrá dedicarse a la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, comodato, agenciamiento, explotación de bienes inmuebles urbanos y rurales propios o de terceros; también podrá dedicarse a la promoción, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá realizar cualquier tipo de acto y celebrar toda clase de contratos permitidos por la Ley.

**ARTÍCULO TERCERO: CAPITAL AUTORIZADO Y CAPITAL SUSCRITO.-** El capital autorizado de la compañía es de un mil seiscientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,600.00). La compañía cuenta con un capital suscrito de ochocientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD 800.00), dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, con derecho a un voto de acuerdo a su valor pagado.

**ARTÍCULO CUARTO:** Las acciones estarán numeradas del cero cero uno a la ochocientos inclusive, cuyos títulos serán firmados por el Gerente General de la compañía. No se emitirán los títulos definitivos mientras no hayan sido totalmente pagadas las acciones que correspondan a cada accionista. Entre tanto, sólo se les otorgará a los accionistas certificados provisionales nominativos.

**ARTÍCULO QUINTO: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADORES.-** La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la compañía. La administración general y ordinaria de la compañía y la representación legal, judicial y extrajudicial de la misma recaerá indistintamente en el Gerente General o el Presidente, de forma individual.

**ARTÍCULO SEXTO: CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL.-** El Presidente o el Gerente General de la sociedad deben convocar a Junta General en la forma indicada en el artículo doscientos treinta y seis de la Ley de Compañías. La Junta General debe ser convocada en las épocas previstas en los artículos doscientos treinta y cuatro y doscientos treinta y cinco de la Ley de Compañías. Tratándose de convocatoria pedida a los administradores o comisarios, el plazo máximo para que se celebre la junta correspondiente debe ser de quince días contados desde la fecha en que tal convocatoria se hubiera efectuado. No es necesaria la convocatoria tratándose de una Junta General Universal conforme el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Presidirá las Juntas Generales el Presidente y actuará como Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse, si fuera necesario, un Presidente y/o un Secretario Ad-Hoc. A falta de Presidente, presidirá la Junta General la persona que la Junta designe para tal efecto.

**ARTÍCULO OCTAVO: QUÓRUM DE INSTALACIÓN.-** Para considerarse constituida la Junta General deberá contar con el quórum establecido por el artículo doscientos treinta y siete de la Ley de Compañías, esto es, por lo menos la mitad



*M. V. V. V.*

*Dr. Rodrigo Pérez*

del capital pagado en primera convocatoria y el número de accionistas presentes para segunda convocatoria.

Sin embargo, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la compañía, la reactivación de la compañía en procesos de liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación de los Estatutos, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado, y 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 antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga.

**ARTÍCULO NOVENO: MAYORÍA DECISORIA.-** Salvo las excepciones previstas en la Ley o en el presente estatuto, las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión.

**ARTÍCULO DÉCIMO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-** Son atribuciones de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria: a) Designar al Presidente y al Gerente General de la Compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente; b) Elegir uno o más comisarios quienes durarán dos años en sus funciones; c) Aprobar los Estados Financieros, los que deberán ser presentados con el informe del Comisario en la forma establecida en la Ley de Compañías vigente; d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; e) Acordar el aumento o disminución del capital social de la compañía y en general cualquier modificación al estatuto de la compañía; f) Autorizar la transferencia, enajenación y gravamen a cualquier título de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía; g) Acordar la disolución o liquidación de la compañía antes del vencimiento del plazo señalado o del prorrogado, en su caso, de conformidad con la ley; h) Elegir al liquidador de la sociedad; i) Conocer los asuntos que se sometan a su consideración de conformidad con el presente estatuto; y, j) Resolver los asuntos que le corresponden por Ley, el presente estatuto o los reglamentos de la compañía.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO: DEL GERENTE GENERAL.-** Son atribuciones y deberes del Gerente General: **a)** Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual ; **b)** Dirigir las operaciones de la sociedad y organizar su régimen interno; **c)** Administrar con poder amplio, general y suficiente la compañía y sus establecimientos, ejecutando a nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en este estatuto; **d)** Manejar los fondos de la compañía bajo su responsabilidad y ordenar pagos para los gastos del giro ordinario de la administración y negocios de la compañía, así como otorgar los respectivos recibos y cancelaciones conforme la ley de la materia; **e)** Rendir cuenta a la Junta General de Accionistas de la marcha y el estado de los negocios, así como de la recaudación, inversión y manejo de fondos que tenga a bien pedirle la Junta General de Accionistas; **f)** Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; **g)** Suscribir los títulos de acciones de la compañía; **h)** Presentar en tiempo oportuno a la Junta General de Accionistas los datos necesarios para la Memoria o Informe Anual de funciones de cada ejercicio que debe ser presentada a la Junta General de Accionistas para su aprobación; **i)** Contratar y renovar a los funcionarios y al personal de la compañía encargados del giro interno de la misma, dirigir sus labores y dictar reglamentos ; **j)** Cobrar las cantidades que se adeuden a la compañía así como proteger y salvaguardar los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la compañía o respecto de aquellos

que estén en posesión de la misma, contra acciones de terceros; **k)** Realizar aperturas cuentas corrientes y /o de ahorros, bancarias y de cualquier otra naturaleza, en cualquier banco de la localidad o fuera de ella, efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles o mercantiles, así como girar, endosar y aceptar, y descontar letras de cambio, y cualquier otro instrumento de crédito, inclusive el otorgamiento de avales y pagarés y sus respectivas renovaciones, solicitar sobregiros, leasings, cartas de crédito, préstamos, hipotecas, prendas, contratar créditos, así como autorizar o contratar préstamos a favor y a nombre de la compañía, sean estos públicos o privados, retirar depósitos, endosar conocimientos de embarque y de almacenes generales, y suscribir en general todo documento civil o comercial que obligue a la compañía. Para todo lo mencionado en esta última letra, el Gerente General actuará bajo los términos y parámetros que establezca la Junta General de la compañía; **l)** Supervisar la contabilidad, archivo y correspondencia de la compañía; **m)** Representar a la compañía en contrataciones o licitaciones públicas o privadas, concursos de precios y en general, actos de índole similar a los mencionados, sean estos convocados por entidades públicas o privadas, mixtas, o por cualquier clase de entidad o persona que haga la invitación o convocatoria para tal fin, quedando facultado para suscribir ofertas y cualquier otro documento relativo a los actos mencionados. Podrá también asistir a nombre de la compañía a los actos de presentación de propuestas, apertura de sobres, pudiendo en tales casos formular observaciones, impugnaciones y sugerencias con plena representatividad. Se le faculta igualmente para suscribir los contratos y documentos que se originen como consecuencia de las licitaciones y actos ya detallados, pudiendo ser estos de cualquier naturaleza. **n)** Delegar las atribuciones aquí conferidas, constituir mandatarios generales y especiales, previa la autorización de la Junta General en el primer caso; y, **o)** Presentar un informe anual a la Junta General ordinaria conjuntamente con los Estados financieros, y el proyecto de reparto de utilidades; **p)** Las demás atribuciones que les confieren la ley y el presente estatuto.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO: DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones y deberes del Presidente: **a)** Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual; **b)** Presidir la Junta General de la compañía.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: SUBROGACIÓN.-** En los casos de falta, ausencia o impedimento temporal o definitivo que le imposibilite actuar al Gerente General lo hará el Presidente, debiendo cumplir con todos sus deberes y atribuciones.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DEL COMISARIO.-** La compañía tendrá un comisario designado por la Junta General que durará dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Es obligación del comisario fiscalizar la administración de la compañía, para lo cual tendrá derecho ilimitado de inspección y vigilancia sobre las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y en interés de la sociedad.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: PRÓRROGA DE FUNCIONES.-** Una vez que venza el nombramiento de algún funcionario de la compañía se entenderá que podrá actuar en funciones prorrogadas mientras se inscriba su nuevo nombramiento o el de su reemplazo. Ningún funcionario podrá separarse de su cargo, hasta no ser legalmente reemplazado, salvo el caso de remoción en los casos que contempla la ley.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: FONDO DE RESERVA.-** La compañía formará un fondo de reserva legal hasta alcanzar un mínimo del cincuenta por ciento del capital suscrito, para lo cual se destinará no menos del diez por ciento de las utilidades líquidas.



*Dr. Viana*

*Dr. Rafael Pérez Pinzón*  
Notario Público

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: NORMAS DEL REPARTO DE UTILIDADES.-** El reparto de utilidades debe ser resuelto de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos noventa y ocho de la Ley de Compañías.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DISOLUCIÓN VOLUNTARIA Y ANTICIPADA.-** La sociedad se disolverá voluntaria y anticipadamente cuando así lo resuelva la Junta General de Accionistas.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DEL LIQUIDADOR.-** Será elegido por la Junta General de Accionistas, si ésta no lo hace una vez iniciado el proceso de liquidación de la compañía, tal función correrá a cargo del Gerente General de la compañía, salvo las incompatibilidades que establece la Ley.



**Valuación - Planificación Fiscalización**

2º Pasaje 47 NO. (Av. 8 # 108) •Colinas de los Celbos"  
Telfs.: 593-4-2852574 Fax: 2850047  
Cell.: 092950767 Casilla: 09-01-7288  
e-mail: juanvallazza21@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador



Foto 1: Vista exterior de calle de lotización

*M. S. S. S.*

*Dr. Roberto Ponce Pizarro*  
Abogado  
C. D. Ponce Pizarro

**INFORME DE AVALUO**

**PROPIETARIO: OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL.  
UBICACIÓN: LOTIZACIÓN "OASIS DEL PINTOR".  
PUNTA BLANCA (SAN PABLO).  
AVALUO COMERCIAL.**

**GUAYAQUIL, 30 DE ABRIL DEL 2007.**





**Valuación – Planificación Fiscalización**

2° Pasaje 47 NO. (Av. 8 # 108) ●Colinas de los Ceibos®  
Telfs.: 593-4-2852574 Fax: 2850047  
Cell.: 092950767 Casilla: 09-01-7288  
e-mail: juanvallazza21@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**INFORME DE AVALUO**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**Solicitado por** : Sr. Suces Pérez Baquerizo.  
**Fecha de inspección** : 26 de Abril del 2007.  
**Fecha del informe** : 30 de Abril del 2007.  
**Propietario** : OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL.  
**Tipo de inmueble** : Solar urbano sin edificar.  
**Documentos proporcionados** : Fotocopia de Escritura Compra – Venta.

**Propietario** : CIA. OASIS DEL PINTOR OPINSA  
S.A. CIVIL.  
**Notario** : Ab. Marcos Díaz Casquete.  
Cantón Urvina Jado (hoy Salitre)  
**Fecha** : 28 de Octubre de 1980.  
**Ins. Reg. Prop.** : 27 de Enero de 1981.  
**Código Catastral** : 060-050-058

**2. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

**2.1. UBICACIÓN** **Dirección:** El lote 3-B que se avalúa se encuentra ubicado en la parte central de la lotización "Oasis del Pintor" con frente a la playa. Esta lotización se ubica a un costado de la lotización "Punta Blanca".

**Sector** : Cangrejo  
**Recinto** : San Pablo  
**Cantón** : Santa Elena  
**Provincia** : Guayas

**2.2 VOCACIÓN Y ENTORNO** : El sector es eminentemente residencial con vivienda de tipología alta. Muy cerca a la lotización se encuentra la población de San Pablo.



**Juan Vallozza Chávez**  
arquitecto consultor

**Valuación – Planificación Fiscalización**

2° Pasaje 47 NO. (Av. 8 # 108) #Collinas de los Ceibos"  
Tells.: 593-4-2852574 Fax: 2850047  
Cell.: 092950767 Casilla: 09-01-7288  
e-mail: juanvallozza21@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

La lotización cuenta con una aprobación del Municipio de Santa Elena y que tiene las siguientes características:

**REDISEÑO LOTIZACIÓN CONTENIDO EN LAMINA A1-R**

USO DE SUELO	% LOTIZACIÓN	% NORMAS REG. DTE
Residencial	49.38%	50%
Vías	21.74%	25%
Áreas verdes	21.65%	10%
Extrazona del terreno	7.22%	5%

*Dr. Delgado*

**3. REDES DE INFRAESTRUCTURA BASICAS**

**3.1. VIAS COLINDANTES**

La principal vía del sector es la carretera denominada "Vía al Sol" y que pasa a 500 metros de la lotización, la misma que tiene 2 carriles y que se encuentra en buen estado de mantenimiento.

Actualmente para acceder a Punta Blanca desde la autopista Guayaquil – Salinas, existe un carretero asfaltado de 2 vías que se toma en el km. 105 de esta vía efectuando un corte para no pasar por la población de Santa Elena.

**3.2. INFRAESTRUCTURA: URBANA**

Cuenta con todos los servicios básicos como: red pública de agua potable, eléctrica, líneas telefónicas y alumbrado público. Calles adoquinadas, aceras y bordillos.

*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
Notario Público Ecuador Santa Elena

*[Handwritten signature]*





**Valuación – Planificación Fiscalización**

2° Pasaje 47 NO. (Av. 8 # 108) ● Colinas de los Ceibos™  
Telfs.: 593-4-2852574 Fax: 2850047  
Cell.: 092950767 Casilla: 09-01-7288  
e-mail: juanvallazza21@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**4. LINDEROS DEL TERRENO**

(Según fotocopia de Escritura de rediseño)

LINDEROS	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	
Norte	Playa	30.00	m
Sur	Estacionamiento	30.00	m
Este	Solar 3-A	141.91	m
Oeste	Area comun – 4 y 3	141.91	m
			m
Superficie		4.256.95	m2

**5. AVALUO COMERCIAL**

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	V. UNIT.	V. TOTAL
Terreno	4.256.95 m2	120.00	510.834.00
Valor total		USD	510.834.00

**6. FUNDAMENTACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS**

La determinación del valor unitario base del terreno se ha realizado mediante el método de comparación o análisis de ventas, el mismo que utiliza antecedentes de operaciones recientes como compras, ventas, ofertas, etc...

Las fuentes de información son: Anuncios en periódicos, revistas, en los alrededores del predio y en bienes raíces. De los precios considerados se ha obtenido la mediana con su respectivo rango de variación.

**7. APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL**

Por tratarse de una lotización al pie del mar y en este sector, existen buenas posibilidades de negociación para venta inmediata.



**Juan vallazza Chávez**  
arquitecto consultor

### **Valuación – Planificación Fiscalización**

2° Pasaje 47 NO. (Av. 8 # 108) ●Colinas de los Ceibos\*  
Telfs.: 593-4-2852574 Fax: 2850047  
Cell.: 092950767 Casilla: 09-01-7288  
e-mail: juanvallazza21@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

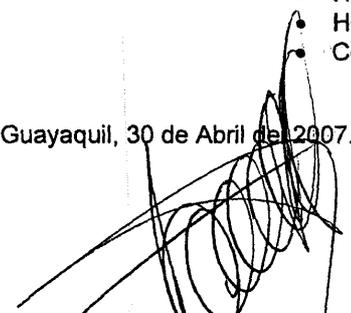
#### **8. CRITERIO DE VALORACIÓN**

- El sector es de buena plusvalía.
- Por encontrarse al pie del mar.
- Por estar cerca de la vía principal.

#### **9. DOCUMENTOS ADICIONALES**

- Se incluyen 13 fotografías tomadas desde distintos ángulos.
- Fotocopia de plano A1-R de lotización en escala 1:500.
- Primera hoja de Escritura de Rediseño.
- Hoja de Escritura con linderos del solar.
- Hoja con porcentaje de lotes, vías, áreas vedes, etc.
- Hoja del Municipio con linderos del solar.
- Hoja del Municipio con código catastral.
- Certificado del Registrador de la Propiedad.

Guayaquil, 30 de Abril de 2007.

  
**Arquitecto Juan Vallazza Chávez**  
Reg. Prof. G – 120  
Perito Avaluador SC-RNP-2-028  
Perito avaluador SBS – 2002 – 231



*A. Vallejo*

*Dr. Roberto Pérez Rentería*  
Perito Avaluador SBS



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

NÚMERO DE TRÁMITE: 7165094  
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION  
SEÑOR: LOOR GOMEZ MARIELISA  
FECHA DE RESERVACIÓN: 19/11/2007 2:42:30 PM

**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.- MESSINA S.A.  
APROBADO

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 19/12/2007

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

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

*M. D. D. D.*  
Dr. Rodolfo Pérez Fariello  
Nac. 24 de Octubre 1940 - Serie

NICOLÁS RODRÍGUEZ NAVARRETE  
DELEGADO DEL SECRETARIO GENERAL



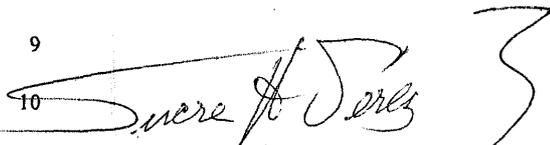
**Dr. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**  
**Notario XVI del Cantón**  
**Guayaquil**

1 se ratifica en el contenido de la minuta inserta, la que de conformidad  
2 con la Ley se eleva a escritura pública.- Leída esta escritura de principio  
3 a fin por mí el Notario en alta voz al compareciente, ése la aprueba en  
4 todas sus partes firmando en unidad de acto conmigo el Notario de todo  
5 lo cual doy fe.-  
6

7 **P. COMPAÑÍA OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL**

8 **RUC.# 0990272328001**

*M. Vini*

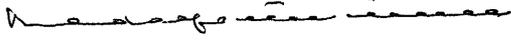
9  
10 

11 **Sr. SUCRE PÉREZ BAQUERIZO**

12 **C.C. No. 09-0245568-2**

13 **C.V. No. Exento**

*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
Notario Público Decimo Sexto

14  
15 

16 **Dr. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**

17 **NOTARIO XVI \*\* GUAYAQUIL**

18  
19 Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero este  
20 **Primer Testimonio**, que rubrico, firmo y sello,  
21 en la fecha de su otorgamiento.- Lo certifica.- **El**  
22 **Notario.-**





*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
**NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SEXTO**  
**DEL CANTÓN GUAYAQUIL**



**DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL**  
Notario Décimo Sexto del  
Cantón Guayaquil

**RAZON:** En cumplimiento con lo que dispone el Artículo SEGUNDO, tomo nota de la Resolución No. 07.G.DIC.0008408, dictado por el Ab. Juan Trujillo Espinel, INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL, de Fecha 22 de Diciembre del 2007, se tomó nota de la aprobación que contiene dicha resolución, al margen de la Escritura de AUMENTO DE CAPITAL, ESCISION, Y DISMINUCION DE CAPITAL DE LA COMPAÑÍA OASIS DEL PINTOR OPINSA S.A. CIVIL Y CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD MESSINA S.A. celebrada el 19 de Septiembre del 2007.-

Guayaquil, a 26 de Diciembre del 2007.-

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



*Rodolfo Pérez Pimentel*

**DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL**  
Notario XVI \*\* Guayaquil



**Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena**

Calle Guayaquil y Sucre

**Número de Repertorio: 2008 - 66**

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON SANTA ELENA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Catorce de Enero de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 2 de fojas 2691 a 2734 con el número de inscripción 102 celebrado entre: ([OASIS DEL PINTOR, OPINSA S.A. CIVIL en calidad de ADJUDICADOR], [MESSINA S.A. en calidad de BENEFICIARIO]).

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

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
===== Listado de bienes Inmuebles 060-050-058-00-00XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	1632	TRAD(1)

**DESCRIPCIÓN:**

TRAD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO



Ab. Jorge Guevara Herdoíza

**Firma del Registrador.**

Ab. Jorge Guevara Herdoíza  
Registrador de la Propiedad  
Cantón Santa Elena



mé nota al margen de la matriz de la escritura pública de Constitución de Responsabilidad Limitada denominada "ENGORDE Y COMERCIALIZACIÓN C. LTDA.", celebrada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, DOCTOR GUSTAVO FALCONÍ LEDESMA, con fecha dieciocho de Noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, (archivo hoy a mi cargo), del contenido de la copia que antecede; lo que fue aprobado por la Resolución número 07-G-DIC-0008408, del señor Intendente de Compañías de Guayaquil, de fecha veintidós de Diciembre del año dos mil siete.- Guayaquil, veintiuno de Enero del año dos mil ocho.-

*Ab. Cesar L. Condo Chiriboga*  
Ab. Cesar L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



"De conformidad con el artículo 13 de la Ley N.º 10.742, referida por el Decreto Ejecutivo N.º 2000, de marzo 21 de 2000, DOY FE que la fotocopia precedente que consta de -23- folios es exacta al documento que se exhibió.  
Guayaquil, 07 FEB 2008

*[Handwritten signature]*