



NOTARIA PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

000002



1	
2	
3	TRANSFORMACION, REFORMA Y Escritura Pública número do
4	CODIFICACION DE ESTATUTOS cientos cuarenta bis (240 Bis)
5	QUE SE OPERA EN LA COMPAÑIA -----
6	INMOBILIARIA INVERNAL ii En la ciudad de Quito, capital de la
7	CIA. LTDA República del Ecuador , hoy , día
8	jueves veintinueve de febrero de
9	CUANTIA INDETERMINADA mil novecientos noventa y seis; an-
10	te mí, Doctor Jorge Machado Ceva-
11	Dí 3 copias llos, Notario Primero de este Can-
12	*****OA***** tón, comparece el señor Roque
13	Sevilla, a nombre y en representación de la Compañía INMOBILIARIA
14	INVERNAL ii CIA. LTDA., en su calidad de Gerente General, según consta
15	del Nombramiento que se agrega. El compareciente es de nacionalidad
16	ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta
17	ciudad, legalmente capaz, a quien de conocer doy fe, bien instruido por mí,
18	el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla
19	procede libre y voluntariamente, de acuerdo a la minuta que me entrega,
20	cuyo tenor es el siguiente:SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras
21	Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de transformación, reforma y
22	codificación de estatutos sociales, que se otorga al tenor de las siguientes
23	cláusulas: PRIMERA.-COMPARECIENTE: Comparece al otorgamiento de
24	la presente escritura, el señor Roque Sevilla, en su respectiva calidad de
25	Gerente General de INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA., y por ende su
26	Representante Legal. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana,
27	casado, mayor de edad, hábil en derecho, domiciliado en esta ciudad de
28	Quito, quien legitima su comparecencia con el nombramiento que como

habilitante se agrega. **SEGUNDA.-ANTECEDENTES: Uno.-**Mediante

Escritura Pública celebrada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, el dieciseis de febrero de mil novecientos ochenta y uno, inscrita en el Registro Mercantil el veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y uno se constituyó la compañía INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA., con un capital social de seis millones ciento cuarenta mil sucres **Dos.-**

Mediante escritura pública celebrada el veintidós de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro ante el Notario Décimo Primero del cantón Quito, e inscrito en el Registro Mercantil del mismo cantón el nueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco se reformaron los estatutos de la compañía y se aumentó el capital social en la suma de catorce millones setenta y seis mil sucres. **Tres.-**La Junta General Universal de Socios de INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA, en sesión celebrada el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, copia de cuya acta se agrega como documento habilitante, resolvió transformar la compañía en una Sociedad Anónima y consiguientemente reformar y codificar sus Estatutos Sociales, al tiempo que facultó expresamente a los Administradores para otorgar la Escritura Pública correspondiente y llevar adelante todos los pasos necesarios para su validez. **TERCERA.-**

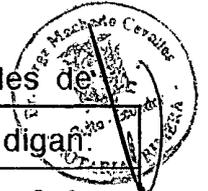
TRANSFORMACION, REFORMA Y CODIFICACION DE ESTATUTOS: Con base en los Antecedentes enunciados, el señor Roque Sevilla, en su respectiva calidad de Gerente General de la Compañía INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA, y por ende su Representante Legal, otorga las siguientes declaraciones: **Uno.** Se transforma la actual Compañía INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA., en una Sociedad Anónima que se denominará INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A., la cual tendrá un Capital Social de catorce millones setenta y seis mil sucres (S/. 14.076.000), domicilio en la ciudad de Quito y se registrá por los Estatutos que constan de



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000003



1 esta escritura. Dos. Se reforman y codifican los Estatutos Sociales de
2 INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A., de manera tal que en adelante digan:
3 **ESTATUTOS SOCIALES DE INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.**
4 **CAPITULO PRIMERO.- DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO,**
5 **OBJETO SOCIAL Y DURACION DE LA COMPAÑIA. Artículo Primero.-**
6 **Nombre:** La denominación de la Sociedad es INMOBILIARIA INVERNAL ii
7 **S.A. Artículo Segundo.- Nacionalidad y Domicilio:** La Sociedad es de
8 nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en la ciudad de
9 Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias, representaciones o
10 servicios en otras ciudades del país o en el exterior. Artículo Tercero.-
11 **Objeto Social:** La Compañía tendrá por objeto social la compraventa,
12 permuta, arrendamiento y administración de inmuebles urbanos y rústicos.
13 Podrá también dedicarse a la urbanización, lotización y fraccionamiento de
14 inmuebles. Como medios para cumplir el objeto, la compañía puede:
15 importar, exportar, adquirir y negociar muebles, elementos decorativos,
16 derechos, equipos e implementos destinados al objeto social, proveerse de
17 todos los usos, técnicas, patentes y métodos o desarrollar por su propia
18 cuenta los mismos. Por fin entre sus medios, la compañía puede iniciar,
19 desarrollar, tramitar, concluir y desistir toda clase de actos, convenios,
20 contratos y obligaciones, permitidos por las leyes, usos y costumbres,
21 relacionados con su objeto social. Obviamente puede hacer inversiones en
22 otras empresas. Plazo de Duración: Será de cincuenta años contados
23 desde la fecha de inscripción de su contrato constitutivo en el Registro
24 Mercantil. **CAPITULO SEGUNDO.- DEL CAPITAL SOCIAL Y SU**
25 **INTEGRACION. Artículo Quinto.- Capital Social:** El capital social de la
26 compañía es de catorce millones setenta y seis mil sucres (S/.14.076.000),
27 dividido en catorce mil setenta y seis acciones con un valor nominal de un
28 mil sucres cada una. Artículo Sexto.- Remisión Legal: En todo lo relativo a

P. P.

1 aumentos o disminución de capital, preferencia para la suscripción de
2 acciones, capitalización y demás asuntos que digan relación con el capital
3 social, se estará a lo dispuesto por la ley. CAPITULO TERCERO.- DE SUS
4 ACCIONES. Artículo Séptimo.- Naturaleza de las Acciones:Las acciones
5 serán nominativas, ordinarias e indivisibles y estarán numeradas del uno
6 al catorce mil setenta y seis. Artículo Octavo.-Expedición de Títulos: Las
7 acciones constarán en títulos numerados que serán autenticados con la
8 firma del Presidente o del Gerente General. Un título de acción podrá
9 comprender tantas acciones cuantas posea el propietario o parte de éstas,
10 a su elección. Artículo Noveno.-Acciones: En cuanto a la pérdida,
11 destrucción o deterioro de títulos, y demás asuntos relativos a las acciones,
12 se estará a lo dispuesto por la ley, al igual que en lo relacionado con los
13 derechos, obligaciones y responsabilidades de los accionistas. CAPITULO
14 CUARTO.- DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS. Artículo Décimo.-
15 Organo Supremo y Atribuciones:La Junta General es el órgano supremo a
16 cuyo cargo está el gobierno de la Compañía y tendrá todos los deberes,
17 atribuciones y responsabilidades que señala la ley; sus resoluciones
18 válidamente adoptadas, obligan aun a los ausentes o disidentes, salvo el
19 derecho de oposición en los términos de la Ley de Compañías. Son
20 atribuciones de la Junta General, las siguientes: a. Elegir Presidente y
21 Gerente General y señalarles sus atribuciones; un comisario principal y un
22 comisario suplente, con arreglo a lo dispuesto en la ley de compañías;
23 seleccionar al Auditor Externo cuando la ley lo requiera; fijar su retribución;
24 resolver sobre las renunciaciones que presentaren; removerlos por causas
25 legales y tomar las resoluciones que fueren necesarias para hacer
26 efectiva, en su caso, la responsabilidad que les corresponda. b. Conocer
27 y aprobar en su caso, los balances, y las cuentas que se le presentaren,
28 así como los informes de administración, comisario y auditor externo



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000004



1 (cuando la ley así lo requiera). No podrán aprobarse el balance ni las
2 cuentas, si a ello no precediere el informe del órgano fiscalizador sobre los
3 documentos que los contengan. Los miembros de los organismos
4 administrativos y de fiscalización si son accionistas no tendrán derecho a
5 voto cuando se resuelva acerca de la aprobación de los balances, o sobre
6 operaciones en las que tengan intereses opuestos a los de la Compañía, o
7 cuando se trate de deliberaciones respecto de su responsabilidad.
8 c. Resolver sobre el destino de las utilidades y el incremento o disposición
9 de los fondos de reserva. d. Acordar el aumento de capital suscrito o
10 disminución del capital suscrito; y reglamentar la emisión de acciones, así
11 como resolver acerca de la amortización de las acciones. e. Resolver la
12 prórroga de plazo de duración de la Compañía, o su disolución y liquidación
13 anticipadas, así como su fusión, escisión, conversión y transformación;
14 nombrar liquidadores, fijar los procedimientos para la liquidación, la
15 retribución de los liquidadores y considerar las cuentas de liquidación. f.
16 Acordar todas las modificaciones al contrato social, de conformidad con la
17 ley. g. Resolver sobre la emisión de partes beneficiarias y de obligaciones.
18 h. Autorizar el gravamen o la enajenación o limitación del dominio de
19 bienes inmuebles, contratos que se harán con la firma exclusiva del Gerente
20 General, o en ausencia, del Presidente. i. Autorizar al Gerente General para
21 que confiera poderes generales o designe factores. j. Resolver todos
22 los asuntos que le correspondan, según este Estatuto y las leyes
23 pertinentes. Artículo Décimo Primero.- Juntas Ordinarias: Las Juntas
24 Generales Ordinarias se reunirán, por lo menos una vez al año, en el
25 domicilio principal de la Compañía, dentro de los tres meses posteriores a la
26 finalización del ejercicio económico. Artículo Décimo Segundo.- Juntas
27 Extraordinarias: Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en
28 cualquier época del año, en el domicilio principal de la Compañía. En las

1 Juntas Extraordinarias no podrá tratarse sino de los asuntos para los

2 cuales fueron expresamente convocadas, salvo lo prescrito en el Artículo

3 Doscientos Ochenta de la Ley de Compañías y en el Artículo Décimo

4 Quinto de los presentes Estatutos. Artículo Décimo Tercero.- Presidencia y

5 Secretaría: La Junta General será presidida por el Presidente, y en su falta,

6 por quien la Junta designase. Actuará como secretario la persona que la

7 Junta General designe. Artículo Décimo Cuarto.- Mayoría: Las decisiones

8 de las Juntas Generales serán tomadas por una mayoría de votos que

9 represente al menos el cincuenta y uno por ciento del capital pagado con

10 derecho a voto concurrente a la Junta, salvo las excepciones previstas en

11 la ley y los Estatutos sobre una mayoría calificada superior. Los votos en

12 blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica. Artículo

13 Décimo Quinto.- Convocatoria: Las Juntas Generales Ordinarias y

14 Extraordinarias serán convocadas por el Presidente. En caso de urgencia

15 podrán ser convocadas por los Comisarios. El o los accionistas que

16 representen por lo menos el veinte y cinco por ciento del capital social,

17 podrán pedir por escrito, en cualquier tiempo, al Presidente la

18 convocatoria a una Junta General de Accionistas para tratar de los asuntos

19 que indiquen en su petición. Si este pedido fuese rechazado o no se

20 hiciese la convocatoria dentro del plazo de quince días contados desde el

21 recibo de la petición, se estará a lo dispuesto en el Artículo Doscientos

22 Veintiséis de la Ley de Compañías. La Junta General sea ordinaria o

23 extraordinaria, será convocada por la prensa, en uno de los periódicos

24 de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía, con diez

25 días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión, sin perjuicio de

26 lo establecido en el Artículo Décimo Séptimo de estos Estatutos. La

27 convocatoria a Junta General deberá hacerse además mediante

28 comunicaciones escritas o vía facsímil (fax) dirigidas a aquellos



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000005



1 accionistas que así lo hubiesen solicitado previamente por escrito y
2 indicado a la Compañía sus respectivas direcciones y números.
3 convocatoria deberá señalar el lugar, fecha, día, hora y objeto de la reunión.
4 Los Comisarios serán especial e individualmente convocados a las Juntas
5 Generales, por nota escrita, además de la mención correspondiente que
6 deberá hacerse en el aviso de prensa que contenga la convocatoria a los
7 accionistas. Artículo Décimo Sexto.- Quórum de Instalación: a. La Junta
8 General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera
9 convocatoria, sino está representado por los concurrentes a ella, por lo
10 menos el setenta y cinco por ciento del capital pagado, con derecho a voto.
11 Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de
12 quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la que no podrá
13 demorar más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión.
14 b. Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el
15 número de accionistas presentes y se expresará así en la convocatoria que
16 se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la
17 primera convocatoria. c. Para que la Junta General Ordinaria o
18 Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del
19 capital, la transformación, fusión, escisión o la disolución de la Compañía, y
20 en general cualquier modificación de los Estatutos, se requerirá el voto
21 favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento del capital pagado con
22 derecho a voto concurrente a la Junta. d. Para la verificación del quórum no
23 se esperará más de una hora desde la prevista en la convocatoria. Artículo
24 Décimo Séptimo.- Juntas Universales: No obstante lo establecido en los
25 artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará
26 válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del
27 territorio nacional, para tratar de cualquier asunto, siempre que esté
28 presente la totalidad del capital pagado y los asistentes acepten por

1 unanimidad la celebración de la Junta. Sin embargo, cualquiera de los
2 asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales
3 no se considere suficientemente informado. En el caso previsto en este

4 Artículo, todos los accionistas, o quienes los representen deberán
5 suscribir el acta, bajo sanción de nulidad. Artículo Décimo Octavo.- Actas:

6 Las actas de las Juntas Generales se llevarán en hojas móviles escritas a
7 máquina, que deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva,
8 firmadas por el Presidente y Secretario, y rubricadas sus páginas una por
9 una por el Secretario. CAPITULO QUINTO.- DE LA ADMINISTRACION Y

10 REPRESENTACION DE LA COMPAÑIA. Artículo Décimo Noveno.-

11 Administración y Representación: La Compañía será administrada por un
12 Presidente y por un Gerente General. La Representación Legal de la
13 Compañía la ejercerán indistintamente el Presidente y el Gerente General
14 dentro de las atribuciones conferidas por estos Estatutos. SECCION

15 PRIMERA.- DEL PRESIDENTE. Artículo Vigésimo- Atribuciones: El

16 Presidente será elegido por la Junta General de Accionistas y tendrá los
17 siguientes deberes y atribuciones: a. Representar a la Compañía, legal,
18 judicial y extrajudicialmente, y administra la Compañía sujetándose a los
19 requisitos y limitaciones que le imponen la ley y los presentes Estatutos.

20 b. Convocar y presidir las sesiones de la Junta General de Accionistas y
21 suscribir las actas correspondientes. c. Cuidar del cumplimiento de las
22 presentes estipulaciones y de las leyes de la República en la marcha de la

23 Sociedad. d. Firmar con el Gerente General, los títulos y los certificados
24 provisionales de acciones. e. Sustituir al Gerente General, en caso de

25 ausencia o incapacidad temporal o definitiva de éste; en este último caso
26 hasta que la Junta General de Accionistas designe nuevo Gerente General

27 f. Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás
28 atribuciones que le correspondan según la ley, las presentes



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000006



1 estipulaciones o reglamentos y resoluciones de la Junta General de
2 Accionistas. g. Presentar anualmente a la Junta General el informe general
3 económico de actividades. h. Someter a resolución de la Junta General los
4 asuntos de su competencia, y vigilar que se cumplan tales resoluciones.
5 SECCION SEGUNDA.- DEL GERENTE GENERAL. Artículo Vigésimo
6 Primero.-Atribuciones: El Gerente General será nombrado por la Junta
7 General de Accionistas, y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:
8 a. Representar a la Compañía, legal, judicial y extrajudicialmente, y
9 administrar la Compañía sujetándose a los requisitos y limitaciones que le
10 imponen la ley y los presentes Estatutos. b. Dirigir o intervenir en todos los
11 negocios y operaciones de la Compañía, nombrar y remover a los
12 empleados de la Compañía, así como fijar sus remuneraciones dentro del
13 límite presupuestario. c. Abrir cuentas corrientes bancarias y girar, aceptar y
14 endosar letras de cambio y otros valores negociables, cheques u órdenes
15 de pago a nombre y por cuenta de la Compañía. d. El Gerente General
16 puede realizar cualquier acto o contrato dentro de los límites del objeto
17 social de la Compañía, y tomando en cuenta lo establecido en el Artículo
18 Diez literal h) de los presentes estatutos. e. Conferir poderes especiales y
19 generales, observando lo dispuesto en estos Estatutos. f. Tener bajo su
20 responsabilidad todos los bienes de la Sociedad y supervisar la
21 contabilidad y archivos de la Compañía, así como emitir instructivos de
22 administración. g. Llevar los libros de actas de Juntas Generales, de
23 Acciones y Accionistas y el Libro Talonario de Acciones. h. Firmar, junto con
24 el Presidente, los títulos y certificados provisionales de acciones. i.
25 Presentar anualmente a la Junta General de Accionistas, un informe sobre
26 los negocios sociales, incluyendo cuentas, balances y más documentos
27 pertinentes. j. Elaborar el presupuesto anual y el plan general de
28 actividades de la Compañía, y someterlos a la aprobación de la Junta

General de Accionistas: k.Cumplir las resoluciones de la Junta General de

Accionistas.I.En general, tendrá todas las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la Compañía, y todas las atribuciones y deberes determinados en la ley para los administradores y que estos Estatutos no hayan otorgado a otro administrador u organismo.Artículo

Vigésimo Segundo.- Responsabilidad: El Presidente y el Gerente General están sujetos a la supervisión de la Junta General de Accionistas. Si realizasen un acto o celebrasen un contrato sin las autorizaciones previstas en estos Estatutos o sin estar facultados para ello, tal acto o contrato obligará a la Compañía frente a terceros, de conformidad con el Artículo Décimo Segundo de la Ley de Compañías; pero el Representante Legal será personalmente responsable para con la Compañía por los perjuicios que tal acto o contrato causare. SECCION TERCERA.-

DISPOSICIONES COMUNES. Artículo Vigésimo Tercero.- Períodos: El Presidente, el Gerente General y los Comisarios de la Compañía podrán ser o no accionistas y serán elegidos por períodos de dos años. Todos ellos deberán permanecer en sus cargos hasta ser debidamente reemplazados. Cualquiera de los administradores puede ser removido de su cargo en cualquier momento por la Junta General, con los votos favorables previstos en los Estatutos. Al término del período podrán ser reelegidos por otro nuevo período y así indefinidamente. Artículo Vigésimo

Cuarto.- Subrogaciones: En caso de ausencia o impedimento del Presidente, lo reemplazará con todos sus deberes y atribuciones el miembro de la Junta General que nombre este último. En caso de ausencia o impedimento del Gerente General, lo reemplazará el Presidente, o quien haga sus veces, con todos sus derechos y atribuciones.

CAPITULO SEXTO.-DEL EJERCICIO ECONOMICO, BENEFICIOS, RESERVAS, FISCALIZACION Y LIQUIDACION.Artículo



NOTARIA
PRIMERA

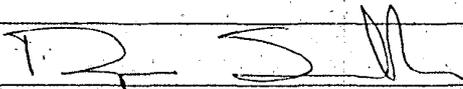
DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

000007

1 Vigésimo Quinto.-Ejercicio Económico:El ejercicio económico de la
2 Sociedad terminará el treinta y uno de diciembre de cada año. Artículo
3 Vigésimo Sexto.- Fondos de Reserva y Utilidades: La formación del fondo
4 de reserva legal y el reparto de utilidades serán cumplidos por la Junta
5 General, y de acuerdo con lo dispuesto por la ley. Artículo Vigésimo
6 Séptimo.- Comisarios: La Junta General designará un Comisario principal
7 y uno suplente, los cuales tendrán los deberes, atribuciones y
8 responsabilidades señalados por la Ley y aquellos que les fije la Junta
9 General. Artículo Vigésimo Octavo.- Liquidador: En caso de disolución y
10 liquidación de la Compañía, no habiendo oposición de los accionistas, el
11 Gerente General asumirá las funciones de liquidador. De haber oposición a
12 ello, la Junta General nombrará otro u otros liquidadores, y señalará sus
13 atribuciones y deberes.CAPITULO SEPTIMO.-DISPOSICIONES VARIAS.
14 Artículo Vigésimo Noveno.- Acceso a Libros y Cuentas: La inspección y
15 conocimiento de los libros y cuentas de la compañía, de sus cajas, cartera,
16 documentos y escritos en general solo podrá permitirse a las entidades y
17 autoridades que tengan la facultad para ello en virtud de lo dispuesto por la
18 ley o contratos vigentes, así como a aquellos empleados de la compañía
19 cuyas labores lo requieran y a sus auditores, sin perjuicio de lo que para
20 fines especiales establezca la ley. Artículo Trigésimo .- Normas Supletorias:
21 Para todo aquello en que no haya disposición estatutaria, se aplicarán las
22 normas contenidas por la Ley de Compañías vigente y demás leyes y
23 reglamentos pertinentes, las mismas que se entienden incorporadas a estos
24 estatutos. Usted, señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de
25 rigor para la plena validez y eficacia de la presente escritura.(Hasta aquí la
26 minuta que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, junto
27 con los documentos habilitantes que se agregan, y que los comparecientes
28 lo aceptan en todas sus partes. La minuta está firmada por la doctora María

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

de Lourdes Ferro Albornoz, afiliado al Colegio de abogados de Quito, bajo el número cuatro mil cuatrocientos veintitrés). Para la celebración de esta escritura se observaron los preceptos legales del caso; y leída que le fue al compareciente por mí, el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.



Sr. Roque Sevilla Larrea C.C.

CI 17-0162367-8

EL NOTARIO.--(firmado).-- Doctor JORGE MACHADO CEVALLOS.

ESPACIO
EN
BLANCO



Quito, Mayo 10 de 1994

Economista
Roque Sevilla Larrea
Ciudad

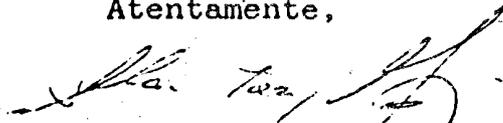
De mis consideraciones:

La Junta General y Universal de socios de la compañía Inmobiliaria Invernal Cia. Ltda., realizada el 10 de Mayo de 1994, tuvo el acierto de reelegirle a usted **GERENTE GENERAL** de la compañía por una período de dos años.

Sus atribuciones constan en los artículos 17 y 18 del estatuto de la Compañía.

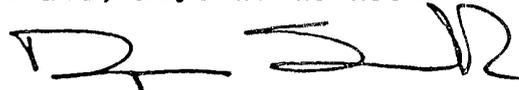
La Compañía se constituyó el 16 de Febrero de 1981, ante el notario, Dr. Rodrigo Salgado Valdez. Consta inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Abril de 1981.

Atentamente,



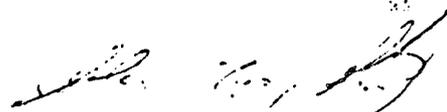
Alex Paz y Miño
SECRETARIO AD-HOC

Para los fines legales consiguientes, dejo constancia de que, en esta fecha, acepto la reelección de **GERENTE GENERAL** de Inmobiliaria Invernal Cia. Ltda. Quito, Mayo 10 de 1994.



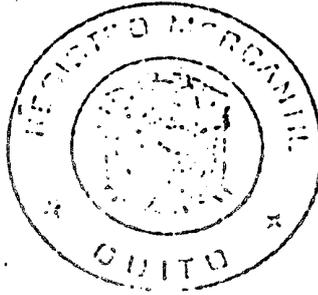
Roque Sevilla Larrea

Certifico que el Econ. Roque Sevilla Larrea aceptó ante mi, el cargo de **GERENTE GENERAL** y suscribió esta aceptación con la firma que usa en todas sus actuaciones públicas y privadas. Quito, 10 de Mayo de 1994.



Alex Paz y Miño
SECRETARIO AD-HOC

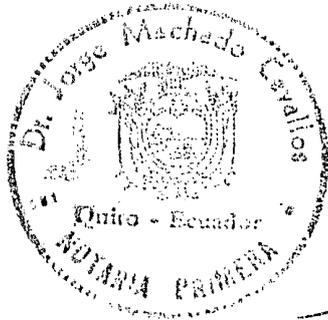
Documento No. 12
Código de Notaría No. 12
Quito, a 12 de febrero de 1996



NOTARIA PRIMERA DE QUITO.- De conformidad con la facultad prevista en el art. 1 del Decreto No 2384, publicada en el Registro Oficial 564, del 13 de Abril de 1978, que amplió el art. 18 de la Ley Notarial, CERTIFICO que la copia que antecede, es igual al documento que se me exhibió.

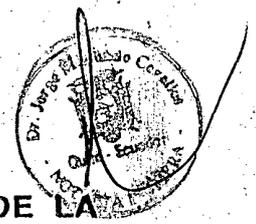
29 FEB 1996

QUITO



José Machado Cavallos
Dr. José Machado Cavallos
NOTARIO ALCALDE

0000009



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA
COMPAÑIA INMOBILIARIA INVERNAL II CIA. LTDA.
CELEBRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1995**

En la ciudad de Quito, a los 28 días del mes de diciembre de 1995, en las oficinas situadas en la calle Whimper 1210, siendo las 15:00 horas, se reúnen los socios de INMOBILIARIA INVERNAL II CIA. LTDA., con el objeto de celebrar una Junta General Universal de Socios.

Asisten a esta Junta los siguientes socios:

SOCIO	VALOR DE LAS PARTICIPACIONES	VOTOS
ROQUE SEVILLA	3.835.000	3.835
FERNANDO NAVARRO	3.068.000	3.068
SANTIAGO CORREA	2.090.000	2.090
LUIS ROMERO	1.298.000	1.298
ENRIQUE RUEDA	905.000	905
FERNANDO TERNEUS	941.000	941
JUAN DOMENECH	854.000	854
JOAQUIN ZEVALLOS	886.000	886
FERNANDO RUALES	199.000	199
Total	14.076.000	14.076

En vista de que se encuentra representada la totalidad del capital social,

de conformidad con lo previsto por los Artículos 121 y 280 de la Ley de Compañías, los asistentes resuelven unánimemente constituirse en Junta General Universal de Socios.

Preside la Junta el señor Fernando Terneus presidente de la compañía , y actúa como secretario el señor Roque Sevilla, en su calidad de gerente general.

Por Secretaría se deja constancia de la concurrencia del 100% del capital social de la Compañía, por lo cual queda instalada legalmente la Junta.

El Presidente somete a consideración de los socios el siguiente Orden del Día:

1. Conocer y resolver sobre la transformación de la Compañía en una Sociedad Anónima.
2. Conocer y resolver sobre las reformas y codificación de los Estatutos Sociales de la Compañía.

En atención a lo expuesto por el Presidente, los socios por unanimidad aprueban el Orden del Día propuesto y pasan a tratar cada uno de los puntos del mismo.

Primer Punto del Orden del Día - Conocer y resolver sobre la transformación de la Compañía en una Sociedad Anónima.

El Presidente toma la palabra para explicar que por conveniencias de orden operativo y pensando en nuevos proyectos, estima importante que INMOBILIARIA INVERNAL II CIA. LTDA., se transforme en una Sociedad Anónima.

Los Socios cruzan criterios sobre el asunto, luego de lo cual por unanimidad resuelven transformar la actual Compañía INMOBILIARIA INVERNAL II CIA. LTDA. , en una Sociedad Anónima que se denominará INMOBILIARIA INVERNAL S.A. La Sociedad transformada se registrará por los Estatutos que pasan a discutirlos como siguiente punto del Orden del Día.

Tercer Punto del Orden del Día.- Conocer y resolver sobre las reformas y





codificación de los Estatutos Sociales de la Compañía.

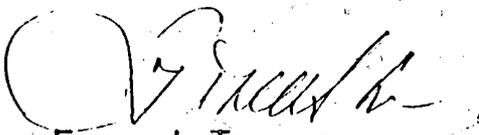
El Presidente señala que como consecuencia de la transformación de la Compañía en una Sociedad Anónima, según lo han aprobado, corresponde reformar íntegramente los Estatutos Sociales y proceder a codificarlos. Para ello, somete a discusión un Proyecto de Estatutos.

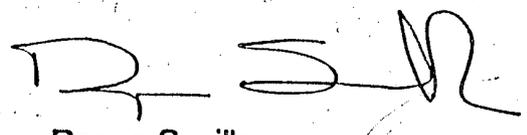
Los socios revisan detenidamente el proyecto en cuestión, luego de lo cual por unanimidad aprueban los Estatutos que regirán a INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

No habiendo otro asunto que tratar, a las 15:45 horas el Presidente declara un receso para la redacción del acta, dejando constancia que debe formar parte del expediente de la presente Junta una copia del acta de la sesión.

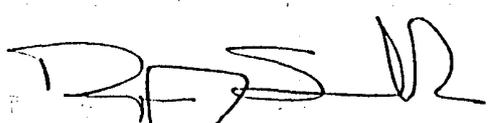
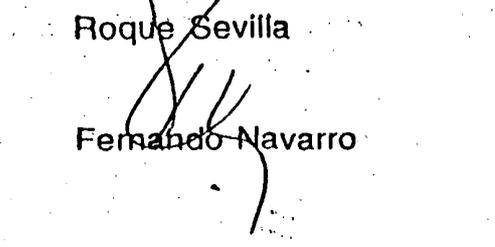
A las 16:20 horas se reinstala la sesión con la lectura del acta, la cual es aprobada por unanimidad y sin modificaciones.

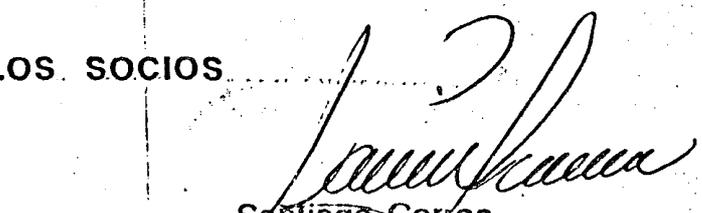
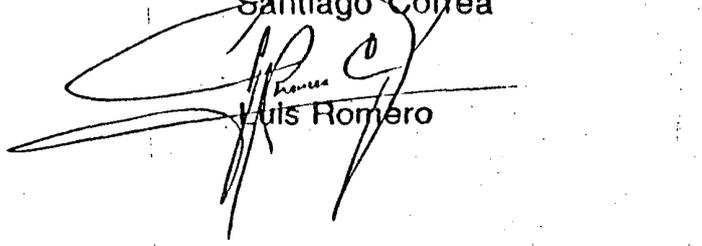
De conformidad con la ley, firman el acta todos los concurrentes a la Junta, conjuntamente con el Presidente y el Secretario que certifica.

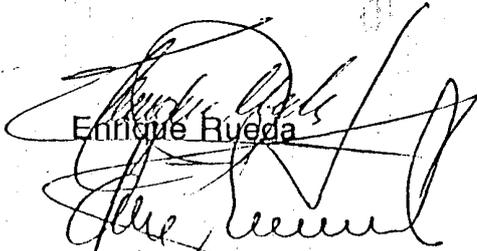
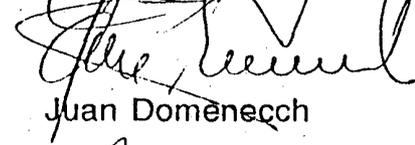

Fernando Terneus
PRESIDENTE


Roque Sevilla
SECRETARIO

LOS SOCIOS


Roque Sevilla

Fernando Navarro


Santiago Correa

Luis Romero


 Enrique Rueda

 Juan Doménech


 Fernando Ternés

 Joaquín Zevallos

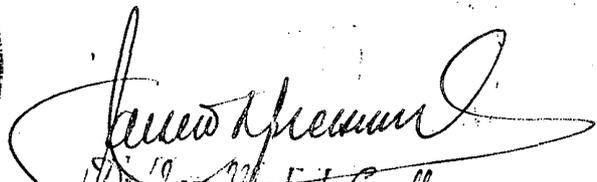

 Fernando Ruales

NOTARIA PRIMERA DE QUITO.- De conformidad con la facultad prevista en el art. 1 del Decreto N° 2384, publicada en el Registro Oficial 564, del 13 de Abril de 1.978, que amplió el art. 18 de la Ley Notarial, CERTIFICO que la copia que antecede, ^{en 2 fojas} es igual al documento que se me exhibió

29 FEB 1996

QUITO, _____

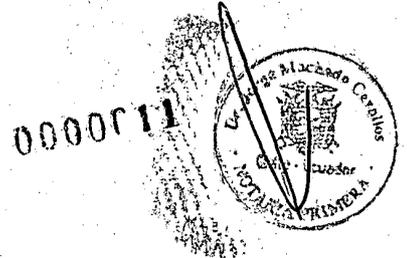



 Dr. Jorge Machado Cevallos
 NOTARIO ABOGADO

INMOBILIARIA INVERNAL CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 28 DE FEBRERO DE 1996

(EN MILES DE SUCRES)



ACTIVO

CORRIENTE			335,381
Efectivo en Caja y Bancos	46,251		
Inversiones	283,893		
Cuentas por Cobrar	3,575		
Gastos anticipados	1,663		

FIJO			2,035,394
-------------	--	--	------------------

Terrenos y Edif en Curso	169,442		
(-) Deprec. Acumulada		169,442	
Edificios	1,784,743		
(-) Deprec. Acumulada	158,307	1,626,436	
Equipos y Maquinaria	243,809		
(-) Deprec. Acumulada	4,293	239,515	

TOTAL DEL ACTIVO **2,370,775**

PASIVO

CORRIENTE			1,259,282
Cuentas por Pagar	1,255,348		
Impuestos por Pagar	(1,612)		
Prestamos Bancarios	0		
Documentos por Pagar	5,546		

CAPITAL Y SUPERAVIT			1,111,492
----------------------------	--	--	------------------

Capital Social	14,076		
Capitalizaciones Futuras	0		
Reserva Legal	3,610		
Reserva Reval. de Patrimonio	805,391		
Reserva Rexpresion Monetaria	42,843		
Resultado del Ejercicio	37,216		
Resultados Anteriores	208,356		

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO **2,370,775**

Lucia T. de Cordova
LUCIA TERNEUSE
 REG. # 018591

Roque Sevilla Larrea
ROQUE SEVILLA LARREA
 GERENTE

	M E S	ACUMULADO
INGRESOS	56,445,819.00CR	56,445,819.00CR
INGRESO POR ARRENDAMIENTO DE ACTIVO	56,439,250.00CR	56,439,250.00CR
TECNISEGUROS	51,898,000.00CR	51,898,000.00CR
ACTUARIA	4,541,250.00CR	4,541,250.00CR
INGRESOS POR OTROS CONCEPTOS	6,569.00CR	6,569.00CR
INGRESOS POR INTERESES GANADOS	6,569.00CR	6,569.00CR
T O T A L I N G R E S O S :	56,445,819.00CR	56,445,819.00CR
GASTOS GENERALES	19,229,331.00	19,229,331.00
GASTOS FINANCIEROS	18,573,731.00	18,573,731.00
INTERESES PAGADOS POR PRESTAMOS	18,573,731.00	18,573,731.00
GASTOS DE ADMINISTRACION	655,600.00	655,600.00
PAGO AGUA	74,200.00	74,200.00
AFILIACIONES Y SUSCRIPCIONES	581,400.00	581,400.00
T O T A L G A S T O S :	19,229,331.00	19,229,331.00
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO :	37,216,488.00CR	37,216,488.00CR

J. RP

INMOBILIARIA INVERNAL
FECHA : 05-10-1996

BALANCE DE COMPROBACION A FEB/28/96

PAGINA : 1

0000017

CTA	SUB	DET	R U B R O	M O V I M I E N T O S			
				SALDO ANTERIOR	DEBITOS	CREDITOS	SALDO A LA FECHA
CUENTAS DEUDORAS							
100	010	000	CAJA CONSTRUCCIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
100	020	000	BANCOS MONEDA NACIONAL	52,752,227.12	55,074,329.00	61,575,897.00	46,250,659.12
100	000	000	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	52,752,227.12	55,074,329.00	61,575,897.00	46,250,659.12
110	001	000	ANTICIPOS	0.00	0.00	0.00	0.00
110	005	000	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	17,933,308.00	1,662,990.00	17,933,308.00	1,662,990.00
110	010	000	CUENTAS POR COBRAR	3,488,888.00	377,315.00	291,500.00	3,574,703.00
110	000	000	DEUDORES	21,422,196.00	2,040,305.00	18,224,808.00	5,237,693.00
114	001	000	INVERSIONES EN PAPELES	117,380,560.00	0.00	0.00	117,380,560.00
114	002	000	INVERSIONES INMUEBLES	166,512,000.00	0.00	0.00	166,512,000.00
114	000	000	INVERSIONES	283,892,560.00	0.00	0.00	283,892,560.00
200	001	000	TERRENOS	101,213,527.45	0.00	0.00	101,213,527.45
200	002	000	EDIFICACIONES EN CURSO	0.00	0.00	0.00	0.00
200	000	000	ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	101,213,527.45	0.00	0.00	101,213,527.45
220	001	000	EDIFICIOS	71,128,689,093.52	0.00	0.00	71,128,689,093.52
220	003	000	MASINARIA Y EQUIPOS	158,777,247.00	0.00	0.00	158,777,247.00
220	000	000	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	71,287,466,340.52	0.00	0.00	71,287,466,340.52
240	001	000	REVALORIZACION PROYECTOS EN CONSTRU	68,228,402.84	0.00	0.00	68,228,402.84
240	002	000	REVALORIZACION EDIFICIOS	656,054,102.06	0.00	0.00	656,054,102.06
240	004	000	MASINARIA Y EQUIPO	85,031,472.02	0.00	0.00	85,031,472.02
240	000	000	REVALORIZACIONES	809,313,976.92	0.00	0.00	809,313,976.92
520	030	000	GASTOS FINANCIEROS	0.00	18,573,731.00	0.00	18,573,731.00
520	050	000	GASTOS DE ADMINISTRACION	0.00	655,600.00	0.00	655,600.00
520	000	000	GASTOS GENERALES	0.00	19,229,331.00	0.00	19,229,331.00
TOTAL CUENTAS DEUDORAS				72,556,060,828.01	76,343,965.00	79,800,705.00	72,552,604,088.01

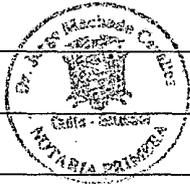
CUENTAS ACREEDORAS



NOTARIA PRIMERA

1 Se otorgó ante mí; y, en fe de ello, confiero esta

2 **TERCERA** COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y
3 firmada en Quito, a veintinueve de febrero de mil
4 novecientos noventa y seis.



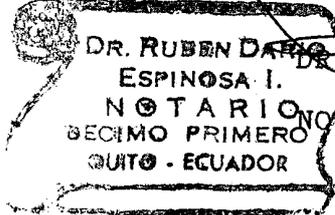
5 *[Firma manuscrita]*
6 *Dr. Jorge Machado Cevallos*
7 NOTARIO ABOGADO
8

9
10
11 RAZON: Mediante Resolución No. 96.1.1.1.1555, dictada
12 por la Intendencia de Compañías de Quito, el 10 de
13 Junio de 1.996; se aprueba la transformación de la
14 compañía de responsabilidad limitada INMOBILIARIA
15 INVERNAL II CIA. LTDA. en una sociedad anónima
16 INMOBILIARIA INVERNAL II S.A., la prórroga de plazo de
17 duración y el establecimiento de nuevos estatutos.
18 Dado cumplimiento a lo dispuesto en dicha resolución,
19 en su artículo segundo, tomé nota de este particular,
20 al margen de la respectiva escritura matriz otorgada en
21 esta Notaria, el 27 de febrero de 1.996.
22 Quito, 13 de junio de 1.996.



23 *[Firma manuscrita]*
24 *Dr. Jorge Machado Cevallos*
25 NOTARIO ABOGADO
26
27
28

RAZON: Mediante Resolución No. 96-1-1-1-1556 dictada el 10 de Junio del presente año, por la Superintendencia de Compañías, fue aprobada la escritura pública de transformación a sociedad anónima, prórroga del plazo de duración y reforma de estatutos de la Compañía INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA., otorgada ante el Notario Primero del Cantón, el 29 de Febrero del año en curso.- Tomé nota de este particular al margen de la matriz de la escritura pública de constitución de la mencionada compañía, otorgada en la Notaria a mi cargo, el 16 de Febrero de 1.981.- Quito, a dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y seis.-



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA I.
NOTARIO DECIMO PRIMERO DE QUITO.
QUITO - ECUADOR

ta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DEL SR. INTENDENTE DE COMPANIAS DE QUITO, (E) DE 10 DE JUNIO DE 1996, bajo el número 2314 del Registro Mercantil, tomo 127.- Se tomó nota al margen de la inscripción número 394 del Registro Mercantil de veinte y cuatro de abril de mil novecientos ochenta y uno, a fs 988 vta. tomo 112.- Queda archivada la segunda copia Certificada de la Escritura Pública de Transformación de la Compañía de Responsabilidad Limitada " INMOBILIARIA INVERNAL ii CIA. LTDA. en una Sociedad Anónima INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A., la Prórroga de Plazo de Duración y el Establecimiento de Nuevos Estatutos.- Otorgada el 29 de febrero de 1996, ante el Notario PRIMERO del cantón Quito, DR. JORGE MACHADO CEVALLOS.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. Tercero de la citada resolución de conformidad a lo establecido en el decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el repertorio bajo el número 18653.- Quito, a veinte y dos de agosto de mil novecientos noventa y seis .- EL REGISTRADOR.-

fdp.-

[Handwritten signature]
 Dr. *[Handwritten]* César Almeida M.
 REGISTRADOR MERCANTIL DEL
 CANTON QUITO

