

1 AUMENTO DE CAPITAL Y TRANSFORMACION DE LA COMPANIA
2 INMOBILIARIA LUCIO COMPANIA LIMITADA.-----

3 CUANTIA: S/ 4'000.0000,00 -----

5 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del
6 Guayas, República del Ecuador, hoy día veintiocho de
7 Agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante mi JUAN
8 ANTONIO HAZ QUEVEDO, Abogado, Notario Titular Vigésimo
9 de este Cantón, comparece LA COMPANIA "INMOBILIARIA LU
10 CIO C. LTDA., legalmente representada por el señor ANDRES
11 LUCIO TOBAR, quien declara ser de estado civil casado,
12 de profesión Ejecutivo, en su calidad de Gerente Gene
13 ral y Representante Legal de la mencionada Compañía,
14 según nombramiento que se adjunta como documento ha-
15 bilitante. El compareciente es Ecuatoriano, mayor de
16 edad, domiciliado en esta ciudad, capaz para obligarse
17 y contratar a quien de conocerlo. Doy Fe. Bien ins
18 truido en el objeto y resultado de esta Escritura
19 Pública de AUMENTO DE CAPITAL Y TRANSFORMACION DE LA
20 COMPANIA, a la que procede con amplia y entera li
21 bertad, para su otorgamiento me presenta la minuta que
22 dice así: SENOR NOTARIO:- En el Registro de Escritu
23 ra Públicas a su cargo, sirvase incorporar una por la
24 cual conste el Aumento de Capital y Transformación de
25 la Compañía INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA. la aprobación
26 del nuevo Estatuto Social, demás reformas y declaracio
27 nes que se expresan de la siguiente manera: PRIMERA:-

OTORGANTE.- Otorga esta Escritura Pública y formula las

(1.037)



1 declaraciones que en ella constan, el señor ANDRES
2 LUCIO TOBAR en su calidad de Gerente General y Re-
3 presentante Legal de la citada compañía. El compare
4 ciente otorga esta escritura en cumplimiento de las
5 disposiciones de ley y de conformidad con lo resuelto
6 en la Junta General de Socios celebrada el tres de
7 abril de mil novecientos noventa y cinco, cuya copia
8 debidamente certificada forma parte del presente instru-
9 mento.- SEGUNDA:- ANTECEDENTES.- A) La compañía INMOBILIA
10 RIA LUCIO C. LTDA., fué constituida como una compañía
11 de responsabilidad limitada, con el capital social de
12 doscientos mil sucres, mediante Escrituras Públicas otor-
13 gada ante el Abogado Notario, Doctor TANCREDO BERNAL
14 URIGEN de este cantón, el veinticuatro de agosto de
15 mil novecientos setenta y uno e inscrita en el Registro
16 Mercantil de este cantón el veintinueve de noviembre
17 de mil novecientos setenta y uno. B) La compañía au-
18 mentó su capital social a la suma de cuatrocientos mil
19 sucres, mediante Escritura Pública otorgada en la ciu-
20 dad de Guayaquil, ante el Notario Abogado GERMAN CASTI
21 LLO SUAREZ, el veintinueve de octubre de mil novecien-
22 tos setenta y seis, e inscrita en el Registro Mercan-
23 til el uno de junio de mil novecientos setenta y seis,
24 La Junta General extraordinaria de socios de INMOBILIA
25 RIA LUCIO C. LTDA., en sesión celebrada el dieciseis de
26 agosto de mil novecientos ochenta y ocho con el voto
27 de todos los socios concurrentes que representaron la tota-
28 lidad del capital social de CUATROCIENTOS MIL SUCRES,

1 resolvieron aumentar dicho capital social hasta la su
2 ma de UN MILLON DE SUCRES, es decir un aumento de
3 de SEISCIENTOS MIL SUCRES, con lo que el capital que
4 dó fijado en UN MILLON DE SUCRES (S/.1'000.000,00) divi
5 dido en doscientos participaciones de cinco mil sucres
6 cada una. Finalmente, la Junta General. Extraordinaria
7 de socios del tres de abril de mil novecientos noven
8 ta y cinco por considerarlo conveniente a los intere
9 ses de la compañía y más compatible con su naturale
10 za, propósitos y objetivos acordó con el voto unánime
11 de los socios que representan la totalidad del capital
12 pagado de la sociedad: UNO) Aumentar el capital social
13 de la compañía. DOS) Transformar la sociedad en una
14 compañía anónima. TRES) Restructurar la sociedad y refo
15 mar integralmente el Estatuto Social como consecuencia
16 de la transformación de la compañía. CUATRO) El señor
17 Andrés Lucio Tobar Declara: a).- que el aumento de ca
18 pital referido es por la suma de CUATRO MILLONES DE
19 SUCRES, dividido en ochocientas participaciones de CINCO
20 MIL SUCRES cada una. b) que el aumento de capital ha
21 sido suscrito de la siguiente manera: el señor ANDRES
22 LUCIO TOBAR ha suscrito cuatrocientas participaciones.
23 y, el señor JULIO LUCIO TOBAR ha suscrito cuatrocien
24 tas participaciones. CINCO) Con tales antecedentes, el señor
25 Andrés Lucio Tobar en su calidad de Gerente General y Repre
26 sentante legal de la compañía INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA., de
27 bidamente autorizado, eleva a Escritura Pública, la re
28 solución de aumento de capital, transformación, reestruc-

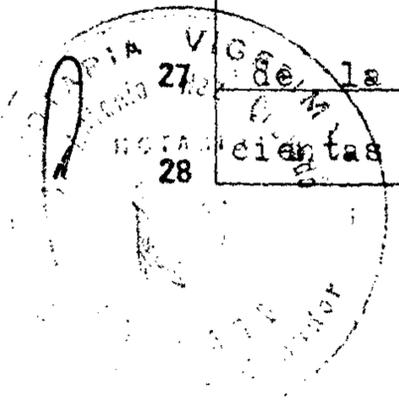


1 turación, y reforma integral de estatuto social en los
2 términos del acta de la Junta General de Socios, cele-
3 brada el día tres de abril de mil novecientos noventa
4 y cinco. Así mismo declara que todos los socios son
5 de nacionalidad ecuatoriana. SEIS) Por su parte, los
6 socios de la Compañía han dejado expresa constancia su
7 conformidad con todo lo manifestado al haber ratificado
8 todas y cada una de las resoluciones tomadas en la
9 expresada Junta General y de manera especial el corres-
10 pondiente acuerdo de transformación. SIETE) Se agregan
11 como documentos habilitantes, una copia debidamente cer-
12 tificada del Acta de Junta General del tres de abril
13 de mil novecientos noventa y cinco para que usted se
14 ñor Notario, se sirva copiar su texto en la escritu-
15 ra pública a otorgarse y forma parte de ella; el Ba-
16 lance General de la Compañía tal como lo dispone el
17 Artículo trescientos setenta y seis de la vigente Ley
18 de Compañías. Anteponga y agregue usted señor Notario
19 las demás cláusulas de estilo par la validez y perfe-
20 ccionamiento del presente instrumento. (Firmado Ilegible)
21 RAFAEL L. FUENTES M. Registro número dos mil novecien-
22 tos once. HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ES-
23 CRITURA PUBLICA. Quedan agregados los respectivos docu-
24 mentos de ley. Leída que fue esta Escritura de prin-
25 cipio a fin, por mi, el Notario, en alta voz, al com-
26 pareciente este la aprueba y ratifica en todas sus par-
27 tes firmando conmigo en unidad de acto. Doy Fe.-

28

SIGUEN FIRMAS.....

1 ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPANIA /
2 INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA.
3 En la ciudad de Guayaquil, a las diecisiete horas del día lunes tres
4 de abril de mil novecientos noventa y cinco, se reúnen en las ofici-
5 nas de la empresa ubicada en el kilómetro siete y medio vía Daule, los
6 siguientes socios de INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA., a saber; señor Ju-
7 lio Lucio Tobar, por sus propios derechos y como propietario de CIEN
8 (100) participaciones de cinco mil sucres cada una, suscritos y paga-
9 dos íntegramente; y, señor Andrés Lucio Tobar, por sus propios dere-
10 chos y como propietario de CIEN (100) participaciones de cinco mil -
11 sucres cada una, suscritos y pagados íntegramente. Como se encuentran
12 presentes todos los socios de la compañía, y por lo tanto, representa
13 da la totalidad del capital social pagado, de UN MILLON DE SUCRÉS //
14 (\$1'000.000), los socios concurrentes aceptan por unanimidad constitu-
15 irse en Junta General, estando también unánimes en que se trate en di-
16 cha Junta los siguientes asuntos como el orden del día:
17 UNO) Aumento del capital social de la compañía de acuerdo a las exi-
18 gencias de ley. DOS) Considerar y resolver acerca de la transformación
19 de la compañía en Sociedad Anónima. TRES) Reestructurar la sociedad y
20 reformar íntegramente el estatuto social como consecuencia de la trans-
21 formación de la compañía. Los socios al estar conformes con los puntos
22 antes indicados resuelven la aprobación del aumento de Capital
23 en CUATRO MILLONES 00/100 DE SUCRES (\$4'000.000) divididos en 800 par-
24 ticipaciones de \$5.000 cada una, los cuales serán integrados como se
25 detalla: DOS MILLONES en efectivo, los otros DOS MILLONES serán
26 pagados en un plazo de un año a partir de la inscripción
27 de la respectiva escritura en el Registro Mercantil, cuatro -
28 cientos (400) acciones son suscritas por el socio señor Julio -



1 Lucio Tobar y, cuatrocientas (400) acciones por el socio señor
2 Andrés Lucio Tobar. Todas las participaciones sociales tiene un
3 valor nominal de cinco mil sucres cada una. Y, así mismo re-
4 solver sobre la aprobación de un nuevo estatuto que complete
5 el funcionamiento adecuado de la nueva especie de compañía,
6 ya que en razón de cumplir disposiciones legales, es necesario
7 que se transforme en una sociedad anónima, por lo que compe-
8 te a la Junta General resolver al respecto para lo cual ésta
9 deberá autorizar al Gerente de la compañía para que perfec-
10 cione lo que se resuelve en esta Junta General.-----
11 El Gerente General, expresa que esta Junta General ha sido -
12 constituida ante la necesidad de transformar la compañía y -
13 también de dotarla con un capital acorde con el desenvolvi -
14 miento económico que se espera de ella. La Junta, resuelve -
15 por unanimidad que luego de su transformación, el capital es-
16 tará representado por mil acciones ordinarias y nominativas de
17 un valor de CINCO MIL 00/100 SUCRES (\$ 5.000) cada una, de confor
18 midad con lo expresado anteriormente. A continuación la Junta
19 General, resuelve por unanimidad, que una vez perfeccionada la
20 transformación se expedirán los correspondientes títulos de las
21 acciones antes dichas que deberán emitirse en reemplazo de
22 las actuales participaciones de los socios las cuales quedarán
23 extinguidas por el hecho de la transformación por lo que los
24 socios deberán entregar en su momento oportuno.-----
25 -----
26 -----
27 -----
28 -----

1 no a la compañía para su correspondiente anulación, los Cer
 2 tificados de Aportación que actualmente ellos tienen por -
 3 sus respectivas participaciones. Resuelto este punto del Or
 4 den del Día, la Junta pasa a conocer sobre la reestructura
 5 ción de la sociedad que la Junta General acepta por unanimi-
 6 dad, disponiendo la Reforma del Estatuto Social tal como pre
 7 viamente han acordado los socios.-----

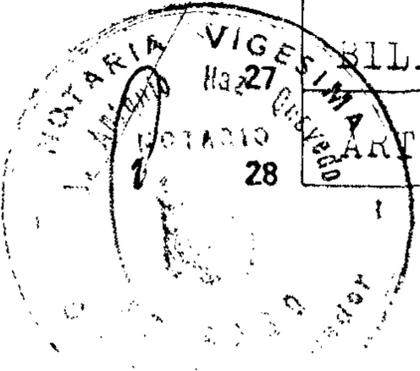
8 Al efecto el Gerente manifiesta que como consecuencia de la
 9 transformación , del Aumento de Capital que ha quedado acor
 10 dado, la Junta General deberá resolver sobre la reforma del
 11 nuevo Estatuto Social para lo cual él se ha permitido prepa
 12 rar el proyecto que todos los asistentes conocen, el que en
 13 definitiva contiene un nuevo estatuto para la compañía trans
 14 formada, en razón de la nueva especie que adopta la sociedad
 15 aclarando que en dicho proyecto conserva intacto el objeto
 16 social y se conserva el mismo domicilio con que la compañía
 17 fué constituida. Seguidamente la Junta General Extraordina-
 18 ria de socios luego de deliberar al respecto, resuelve con
 19 el voto unánime de todos los socios presentes, aprobar la
 20 correspondiente Reforma del Estatuto de la Compañía que en
 21 definitiva se contiene en el nuevo estatuto social que tam-
 22 bién ha sido aprobado por unanimidad.-----

23 CODIFICACION DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA: " INMOBILIA
 24 RIA LUCIO S.A."-----

25 ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION. Los intervinientes declaran -
 26 su actual voluntad de que la compañía se denominará "INMO-

BILIARIA LUCIO S.A."-----

28 ARTICULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL.- El objeto social de la com-



1 pañia es: continuar en la linea de Mandatos, administracion-
2 de bienes raices, compra y venta de inmuebles, y demás actos
3 civiles y mercantiles permitidos por las leyes del país.--.--

4
5

6 ARTICULO TERCERO: DURACION.- El plazo de duracion de la com-
7 pañia es de cincuenta años a partir de la fecha de su inscrip-
8 cion de la escritura pública de constitucion en el Registro
9 Mercantil del canton GUAYAQUIL, plazo que podrá ampliarse o
10 reducirse a voluntad de la Junta General de Accionistas.-

11 ARTICULO CUARTO: DOMICILIO.- La compañía es nacionalidad ecua-
12 toriana y tiene su domicilio principal, en la ciudad de Gua-
13 yaquil, y podrá abrir agencias y/o sucursales en cualquier
14 lugar del país o del exterior.--.--

15 ARTICULO QUINTO: IMPORTE DEL CAPITAL SOCIAL.- El capital so-
16 cial de la compañía es de cinco millones de sucres, dividi-
17 dos en mil acciones ordinarias y nominativas de cinco mil -
18 sucres cada una, capital que podrá ser aumentado por resolu-
19 cion de la Junta General de Accionistas

20 ARTICULO SEXTO: Las acciones serán numeradas del uno a la
21 mil y serán firmadas por el Presidente y, el Gerente General
22 de la compañía.

23 ARTICULO SEPTIMO: Si una Acción o Certificado provisional -
24 se extraviara, deteriorare o destruyere, la compañía podrá
25 anular el Título, previa publicacion efectuada por la compa-
26 ñia por tres días consecutivos en uno de los periódicos de
27 mayor circulacion de el domicilio principal de la misma.-Una
28 vez transcurrido treinta días a partir de la fecha de la -

1 última publicación se procederá a la anulación del título -
2 debiendo conferirse uno nuevo al accionista. La anulación ex
3 tinguirá todos los derechos inherentes al Título o, Certifi-
4 cado anulado.....

5 ARTICULO OCTAVO.-Cada acción es indivisible y da derecho a
6 voto en proporción a su valor pagado, en las Juntas Genera -
7 les. En consecuencia cada acción liberada da derecho a un vo
8 to en dichas Juntas Generales.....

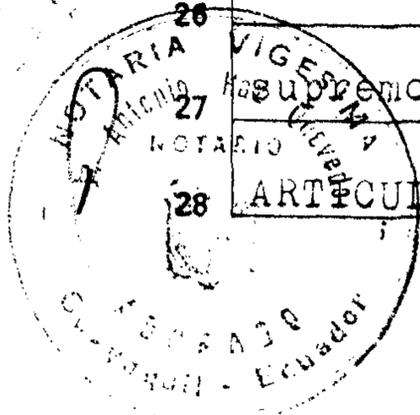
9 ARTICULO NOVENO: Las acciones se anotarán en el Libro de Ac-
10 ciones y Accionistas donde se registrarán también los tras-
11 pasos de dominio o pignoración de las mismas.....

12 ARTICULO DECIMO: La compañía no emitirá los Títulos defini-
13 tivamente de las acciones mientras estas no esten totalmen-
14 te pagadas. Entre tanto sólo se les dará a los accionistas -
15 Certificados provisionales y nominativos.....

16 ARTICULO DECIMO PRIMERO: En la suscripción de nuevas acciones
17 por aumento de capital, se preferirá a los accionistas exis-
18 tentes en proporción a sus acciones

19 ARTICULO DECIMO SEGUNDO: GOBIERNO Y ADMINISTRACION.-La com-
20 pañia estará gobernada por la Junta General de Accionistas -
21 que constituye su órgano supremo. La administración de la -
22 compañía se ejecutará a travez del Directorio, el Presidente,
23 el Gerente General y los verentes, quienes tendrán las atri-
24 buciones , derechos y obligaciones en la Ley de Compañías y
25 en el presente estatuto. La Junta General formada por los -
26 Accionistas legalmente convocados o reunidos es el órgano -
27 asupremo de la compañía.....

28 ARTICULO DECIMO TERCERO: Son atribuciones de la Junta General



1 de Accionistas: a) Designar, remover y fijar su remuneración

2 al Presidente y al Gerente General, quienes durarán cinco a

3 ños en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegi

4 dos indefinidamente.- b) Nombrar y remover al Comisario, quien

5 quien estará a cargo de la fiscalización de la compañía y -

6 durará un año en el período de sus funciones.-c) Resolver so

7 bre la distribución de utilidades y fijar anualmente el por

8 centaje destinado a los fondos de reserva legal y especia -

9 les. d) Acordar cualquier aumento o disminución del capital

10 apertura de sucursales o agencias, la transformación, fu -

11 sión, reactivación, convalidación, prórroga o disminución -

12 del plazo de la compañía y en general toda reforma a los es

13 tatutos. e) Resolver acerca de la disolución anticipada de -

14 la compañía. f) Reformar el contrato social y el estatuto. g).

15 Ejercer las demás atribuciones contempladas en la ley y es

16 tatuto de la compañía. h) Resolver sobre cualquier asunto que

17 no sea de la competencia del Directorio y demás administra

18 dores y representantes legales. i) Interpretar en forma obli

19 gatoria estos estatutos y resolver sobre los asuntos que no

20 estuvieren contemplados en los mismos y para cuya decisión -

21 no haya establecido la ley manera de resolverlos, fijando el

22 procedimiento que estime pertinente. y, j) Dictar los acuerdos

23 y resoluciones que estime necesarios y conducentes para la

24 mejor marcha administrativa de la compañía.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

25 ARTÍCULO DECIMO CUARTO.: DEL DIRECTORIO.- Estará integrado por

26 el Presidente de la Compañía: tres Vocales Principales y tres

27 Suplentes que podrán ser accionistas o, no de la compañía,

28 nombrados por la Junta General para un período de dos años.

1 y podrán ser reelegidos indefinidamente. Las reuniones del Direc-
2 torio se harán previa convocatoria del Presidente o, del Geren-
3 te General o, de cualquiera de sus miembros mediante circular
4 escrita en que se indicará los asuntos a tratarse y se cons-
5 tituirá válidamente cuando estén presentes al menos dos de sus
6 miembros. Las reuniones serán dirigidas por el Presidente y ac-
7 tuará como Secretario el Gerente General, o el mismo que tiene
8 voz informativa, a falta del Presidente la reunión del Di-
9 rectorio será dirigida por cualquiera de los miembros, por elec-
10 ción por mayoría simple y las resoluciones se tomarán median-
11 te esa misma mayoría.

12 Son deberes y atribuciones del Directorio: a) Dictar los acuer-
13 dos y resoluciones que estime necesarios y conducentes para
14 la mejor marcha administrativa de la compañía, debiendo estas
15 políticas ponerlas a conocimiento, o de la próxima Junta General
16 b) Autorizar a los representantes legales el otorgamiento de
17 poderes; c) Autorizar al Gerente General, conjuntamente con el
18 Presidente la suscripción de contratos que obliguen a la compa-
19 ñía por un valor superior a los trescientos salarios mínimos
20 vitales; d) Resolver sobre la compra de inmuebles, así como re-
21 solver sobre las garantías, gravámenes o la enajenación de los
22 inmuebles propios de la compañía sin perjuicio de lo que
23 dispone el artículo doce de la Ley de Compañías; y e) Ejecutar
24 los actos previstos en los estatutos y la Ley de Compa-
25 ñías.

26 ARTÍCULO DECIMO QUINTO: DEL PRESIDENTE.- El Presidente será nom-
27 brado por la Junta General de Accionistas para el período
28 de cinco años y podrá ser accionista o no de la compa-

1 ña, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Sus deberes y a-
2 tribuciones son: a) Presidir las sesiones de la Junta General
3 de Accionistas y firmar las actas respectivas; b) Extender y
4 suscribir los nombramientos para los cargos cuya designación
5 corresponde a la Junta General; c) Presidir las sesiones del
6 Directorio; d) Reemplazar al Gerente General, en caso de au-
7 sencia o impedimento y hasta que el seno designe su reemplazo;
8 e) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de
9 la compañía conjuntamente o individualmente con el Gerente
10 General; f) Ejercer las demás atribuciones que le concede la
11 ley y el estatuto.

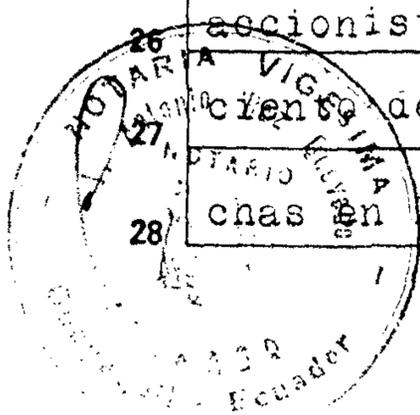
12 ARTICULO DECIMO SEXTO: DEL GERENTE GENERAL.- Habrá un Gerente
13 General que será nombrado por la Junta General por el pe-
14 ríodo de cinco años, pudiendo ser reelegido indefinidamente,-
15 podrá ser accionista o no de la compañía. Sus deberes y
16 atribuciones son: a) Ejercer la representación legal, judicial
17 y extrajudicial de la compañía individualmente o conjuntamen-
18 te con el Presidente; b) Dirigir la marcha administrativa de
19 la Empresa, nombrando, removiendo y señalando la remuneración
20 del personal subalterno, pudiendo inclusive designar gerentes
21 departamentales y contador; c) Girar y aceptar cheques, ceder
22 endosar, descontar, y transferir a nombre de la compañía todo-
23 da clase de documentos; d) Abrir y cerrar cuentas bancari-
24 rias, retirar fondos mediante cheques, libranzas, órdenes de
25 pago o cualquier otra forma siempre en relación con los
26 negocios de la empresa; e) Dirigir el archivo, contabi-
27 lidad y correspondencia de la compañía;
28 f).- Presentar a la Jun-

1 ta General dentro de sesenta días de concluido el ejercicio
 2 económico respectivo, el balance anual, la cuenta de pérdi -
 3 das y ganancias y la propuesta de la distribución de utili-
 4 dades.----- h) Llevar el libro de actas de
 5 las Juntas Generales y actuar como secretario de este orga-
 6 nismo y del Directorio; i) Suscribir conjuntamente con el Pre
 7 sidente la emisión de acciones y las actas de las sesiones -
 8 de las Juntas Generales; j) Ejercer las demás atribuciones -
 9 que le confiere la ley y el estatuto.-----

10 ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Los miembros del Directorio, el -
 11 Presidente y el Gerente General continuarán en el desempeño
 12 de sus funciones, aún cuando haya fenecido su período, hasta
 13 ser legalmente reemplazados.-----

14 ARTICULO DECIMO OCTAVO.- La Junta General se reunirá ordina-
 15 riamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres pri
 16 meros meses posteriores a la finalización del ejercicio econó
 17 mico de la compañía, previa convocatoria efectuada por el -
 18 Presidente a los accionistas por la Prensa, en uno de los pe
 19 ródicos de mayor circulación en domicilio principal de la
 20 sociedad, y con ocho días de anticipación por lo menos al -
 21 fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar
 22 el lugar, día, hora y objeto de la reunión.-----

23 ARTICULO DECIMO NOVENO.- La Junta General Extraordinaria se
 24 reunirá en cualquier tiempo previa la convocatoria del Geren
 25 te General por su iniciativa o, a pedido de un número de
 26 accionistas que represente por lo menos el veinticinco por
 27 ciento del capital social. Las convocatorias deberán ser he-
 28 chas en la misma forma que las ordinarias.-----



ARTICULO VIGESIMO.-Pra constituir quórum en una Junta General, se requiere, si se trata de presentar convocatoria, la concurrencia de un número de accionistas que represente por lo menos la mitad del capital pagado. De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo con la Ley de Compañías. La misma que contendrá la advertencia que habrá quórum con el número de accionistas que concurrieren.---

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-Los accionistas podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante carta-poder.---

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificar el quórum se dará lectura y discusión de los informes de los administradores y comisarios. Luego se conocerá y aprobará el balance general y el estado de pérdidas y ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, proporciones de los accionistas y por último se efectuarán las elecciones si es que corresponden hacerlas en ese período, según los estatutos.---

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Presidirá las Juntas Generales el Presidente y actuará como secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse, si fuere necesario un director de la sesión y/o un secretario ad-hoc.---

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-En las Juntas Generales ordinarias y extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizado en la convocatoria.---

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos

1

del capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos ca-
sos en que la ley o, estos estatutos, exigieran una mayor -
proporción. Las resoluciones de la Junta General son obliga-
torias para todos los accionistas.-----

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-Al terminarse la Junta General or-
dinaria o extraordinaria se ordenará un receso para que el
Gerente General, como Secretario redacte un acta, resumen de
las resoluciones o acuerdos tomados con el objeto de que di-
cha acta-resumen pueda ser aprobada por la Junta General y,
tales resoluciones o acuerdos entrarán de inmediato en vigen-
cia. Todas las actas de Junta General serán firmadas por el
Presidente y el Gerente General Secretario o por quienes ha-
gan sus veces en la reunión, se extenderán a máquina en ho-
jas debidamente foliadas y se elaborarán de conformidad con
el respectivo reglamento.-----

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-Las Juntas Generales podrán rea-
lizarse sin convocatoria previa, si se hallara presente la
totalidad del capital social pagado y cumpliendo las demás
disposiciones correspondientes de la Ley de Compañías.-----

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-Para la Junta General ordinaria o
extraordinaria pueda acordar validamente el aumento o dismi-
nución del capital, la transformación, la fusión, liquida-
ción, la convalidación y en general cualquier modificación
de los estatutos, habrá de concurrir el setenta y cinco por
ciento del capital pagado.- En segunda convocatoria, basta-
rá la representación de la tercera parte del capital pagado.

Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum re-
querido, se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la

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



Handwritten scribbles and a large number '9' in the bottom left corner.

1 que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir
2 de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el
3 objeto de esta.-La Junta General así convocada se constitui-
4 rá con el número de accionistas presentes para resolver uno
5 o más de los puntos antes mencionados, debiendo expresarse -
6 estos particulares en la convocatoria que se haga.--.--.--.--

7 ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-EJERCICIO ECONOMICO.- El año eco-
8 nómico de la Compañía computará desde el primero de enero -
9 hasta el treinta y uno de diciembre.--.--.--.--

10 ARTICULO TRIGESIMO.-La Junta General adoptará las normas -
11 pertinentes para distribución de los beneficios sociales a
12 propuesta del Gerente General hechos que sean las deducciones
13 de ley. Cada accionista tendrá derecho a percibir utilida -
14 des líquidas de la compañía a prorrata de la participación
15 social.--.--.--.--

16 ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.-Son atribuciones y deberes del
17 Comisario lo dispuesto en la Ley de Compañías.--.--.--.--

18 ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.-La compañía se disolverá también
19 por las clausulas determinadas en la Ley de Compañías, en tal
20 caso entrará en liquidación la que estará a cargo del Ge -
21 rente General.--.--.--.--

22 ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.-En todo lo no contemplado en el
23 presente estatuto, se entenderá incorporadas las normas per
24 tinentes de la Ley de Compañías, las del Código de Comercio,
25 los convenios de las partes y las disposiciones del Código -
26 Civil, que fueren aplicables a éste contrato de compañías.-

27 DISPOSICION TRANSITORIA.-Los actuales Gerente General y Pre
28 sidente continuarán en el ejercicio de sus cargos con las -

1 mismas facultades que le confiere las normas estatutarias
 2 conforme a las cuales fueron elegidos hasta que se hagan -
 3 las nuevas asignaciones, según este nuevo estatuto con cu -
 4 yos términos se dejan derogados los anteriores.-Aprobados
 5 como han sido en Aumento de Capital, la transformación, la
 6 reestructuración de la compañía y el nuevo estatuto social
 7 al que antecede así como lo ratifican una vez mas para q'en este
 8 instante la Junta General de Accionistas, resuelve con i -
 9 gual unanimidad de todos los asistentes, autorizar al Geren
 10 te General para que otorgue la correspondiente escritura -
 11 pública a la cual debe incorporarse una copia de la presen
 12 te acta, así como el respectivo Balance Ge neral Final cor-
 13 tado el día anterior al de la celebración de esta escritu-
 14 ra tal como lo exige la ley.No obstante, ninguno de los ac-
 15 cionistas han hecho uso del derecho de separarse, al estar
 16 todos de acuerdo con la transformación.No habiendo otro a-
 17 sunto que tratar, el presidente de la Junta concede un re
 18 ceso para la redacción de la presente acta y reinstalada -
 19 la Junta, con la asistencia de los mismos accionistas, se
 20 le da lectura a la misma que es aprobada sin modificación
 21 alguna. Con lo cual se da por terminada la sesión, levan-
 22 tándose a las veintiun horas.

23 *Andrés Lucio Tobar*
 24 ANDRES MARIANO LUCIO TOBAR

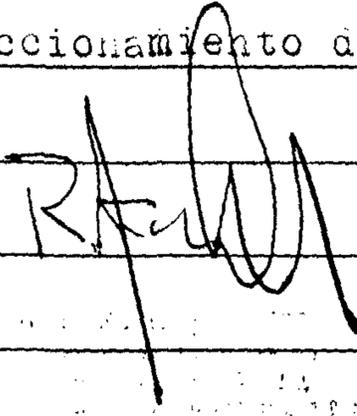
23 *Julio Alfredo Lucio Tobar*
 24 JULIO ALFREDO LUCIO TOBAR



1

1 PETICION: solicito a Ud., señor NOTARIO, se sirva copiar en
2 el libro de protocolos a su cargo, el Acta de la Junta Gene-
3 ral Extraordinaria de Socios de la Compañia "Inmobiliaria Lu-
4 cio C. Ltda.", celebrada el día lunes tres de abril de mil no-
5 vecientos noventa y cinco, la misma que se adjunta como docu-
6 mento anejante.

7 Agregue usted señor NOTARIO, las demás formalidades de estilo
8 para la plena validéz y perfeccionamiento de este instrumento
9 en la escritura pública.



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Guayaquil, septiembre 16 de 1993

Señor
ANDRES MARIANO LUCIO TOBAR
Ciudad.-

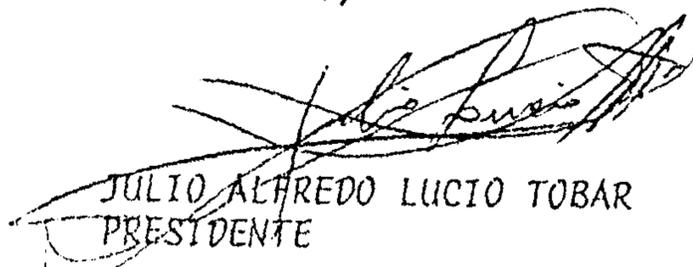
De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Socios de la Compañía INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA., en su sesión celebrada el día de hoy tuvo el acierto de elegirlo a usted GERENTE de la misma por un período de CINCO (5) años, con las atribuciones constantes en los Estatutos Sociales de la misma.

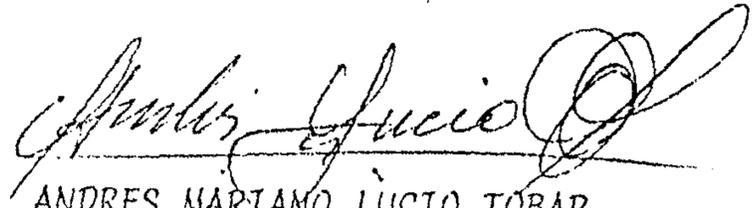
En el ejercicio de su cargo usted ejercerá la representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compañía.

Los Estatutos Sociales de la Compañía constan en la escritura pública otorgada ante el Notario AB. EUSTORGIO TANDAZO MARIQUENA, - el 24 de Agosto de 1971, la misma que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 29 de Noviembre de 1977.

Atentamente,


JULIO ALFREDO LUCIO TOBAR
PRESIDENTE

ACEPTO EL CARGO DE GERENTE DE LA COMPANIA INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA., PARA EL CUAL HE SIDO ELEGIDO.


ANDRES MARIANO LUCIO TOBAR

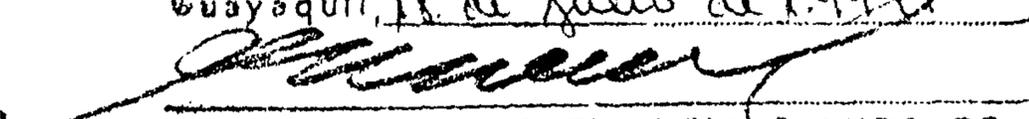
Guayaquil, septiembre 16 de 1993

En la presente fecha queda inscrito este
Nombramiento de Gerente

Folio(s) 28.662 Registro Mercantil No
10.280 Repertorio No. 20.441

Se archivan los Comprobantes de pago por los
impuestos respectivos.-

Guayaquil, 18 de julio de 1994


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



INMOBILIARIA LUCIO CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 27 de AGOSTO DE 1.995

A C T I V O

<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			20.202.812
Caja y Bancos		19.795.327	
Anticipo Renta		237.491	
Inversiones		69.994	
Anticipo Empleados		<u>100.000</u>	
 <u>ACTIVO FIJO</u>			 191.980.857
Inmuebl-es			
Edificio	37.205.007		
Adec. nuevas instalac.	7.070.846		
Correc monet. 1.994	<u>7.223.158</u>	51.499.011	
Deprec. Acumulada		<u>(11.588.323)</u>	39.910.688
 Muebles y Enseres			
Correc. monet. 1.994	<u>8.360.336</u>	128.147.131	
Deprec. acumulada		<u>(17.326.642)</u>	110.820.489
 Vehículos			
Correct. monet. 1.994	<u>9.019.341</u>	45.832.977	
Deprec. acumulada		<u>(4.583.297)</u>	<u>41.249.680</u>
			 212.183.669,=

P A S I V O

<u>PASIVO CORRIENTE</u>			91.050.359
10% I.V.A.		6.050.799	
Acreedores Varios		40.000.000	
Obligaciones por Pagar		44.208.721	
Retenciones		1.870.255	
Roles de Pago		<u>(1.079.416)</u>	
 <u>PASIVO LARGO PLAZO</u>			 52.363.061
Deuda Hipotecaria		1.772.825	
Cta. Cte. socios		<u>50.590.236</u>	
 <u>PATRIMONIO</u>			 68.770.249
Capital social		1.000.000	
Reserva Legal		781.770	
Reserva Voluntaria		6.548.929	
Aporte de socios futura capitalización		2.000.000	
Reserva por revaloriz. del patrimonio		21.281.866	
Reexpresión Monetaria		32.056.300	
Utilidad del ejercicio		<u>5.101.384</u>	



SERVICIOS CONTABLES
CIA. LTDA.
Neleda de Tiron
CONTADOR

INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA.
Lucio Lucio
GERENTE
212.183.669,=

INMOBILIARIA LUCIO CIA. LTDA.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL
27 de AGOSTO DE 1.995

VENTAS DE SERVICIOS 92.598.656
Servicio de Hotel

Otros Ingresos 15.000.237

107.598.893

EGRESOS (102.497.509)

Compras 15.363.609

Gastos Generales 72.414.674

Intereses y Gastos Bancarios 14.719.226

UTILIDAD DEL EJERCICIO : s/ 5.101.384

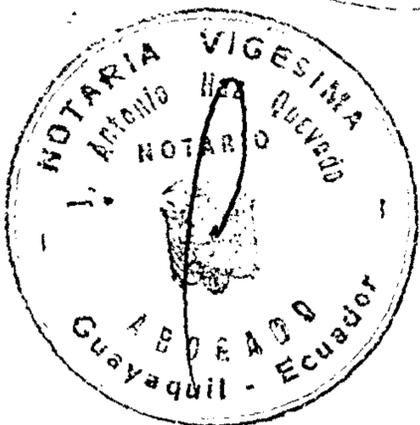
=====

SERVICIOS COMPAÑEROS
CIA. LTDA.

Melida de Fueno
CONTADOR

INMOBILIARIA LUCIO CIA. LTDA.

Lucio Lucio
CONTADOR



FOJA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEL AUMENTO DE CAPITAL Y TRANSFORMACION DE LA COMPANIA INMOBILIARIA LUCIO COMPANIA LIMITADA.

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

CIA. INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA.

SR. ANDRES LUCIO TOBAR

GERENTE-GENERAL.

C.I. 090479499-7

C.V. 039-242

R.U.C. 0990053227001

AB. J. ANTONIO HAZ QUEVEDO

NOTARIO VIGESIMO

SE OTORGÓ ANTE MI EN FE E ELLO CONFIENDO ESTA QUINTA COPIA
EL TRECE FOLIOS ÚTILES DEL RUBRICO SELLO Y FIRMA EN GUAYAQUIL
A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS
VEINTI Y CINCO.

Ab. J. Antonio Haz Quevedo

NOTARIO VIGESIMO

Guayaquil - Ecuador

NOTARIO VIGESIMO EN GUAYAQUIL. Certifico que se
ha tomado nota de la matriz de la presente escritura
y, la aprobación de la misma, según Resolución
Nº 2-1-1-22-1991, de fecha 25 de febrero de 1993.
Guayaquil, 10 de marzo de 1993.

Ab. J. Antonio Haz Quevedo

NOTARIO VIGESIMO

Guayaquil - Ecuador

CERTIFICADO : Que en cumplimiento de lo ex

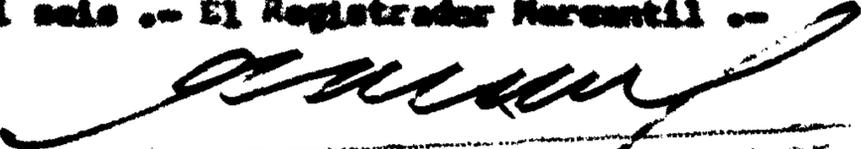
denado en la Resolución Número 96-2-1-1-0001039, dictada el 29 de Febrero de 1.996, por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, Encargada, he inscrito esta escritura pública, la misma que contiene - el AUMENTO DE CAPITAL, LA TRANSFORMACION DE INMOBILIARIA LUCIO C. LIDA., EN SOCIEDAD ANONIMA CON LA DENOMINACION DE "INMOBILIARIA LUCIO S. A.", Y LA REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS, de fojas 21.829 a 21.830, número - 6.943 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 11.572 del Repertorio - Guayaquil, Abril veinte i cuatro de mil novecientos noventa i seis - El Registrador Mercantil -


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Canton Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Señor Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial # 878 del 29 de Agosto de 1.975 - Guayaquil, Abril veinte i cuatro de mil novecientos noventa i seis - El Registrador Mercantil -


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Canton Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se tomó nota de la presente escritura pública a fojas 13.417 del Registro Mercantil de 1.971; 12.125 del mismo Registro de 1.977; y, 10.497 de igual Registro de 1.989, al margen de las inscripciones respectivas - Guayaquil, Abril veinte i cuatro de mil novecientos noventa i seis - El Registrador Mercantil -


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Canton Guayaquil

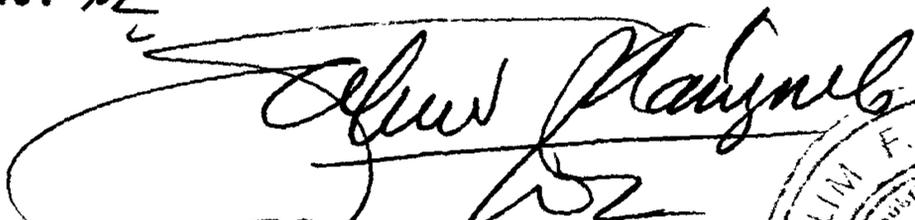
CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se ha archivado el certificado de AUTORIZACION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL de la Compañía Anónima

I
nada "INMOBILIARIA LUCIO S. A." -- Guayaquil, Abril veinte i cuatro
de mil novecientos noventa i seis -- El Registrador Mercantil del Can-
tón Guayaquil --


AB. LECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



RAZON: QUE AL MARGEN DE LA MATRIZ DE FECHA VEINTI CUATRO DE AGOSTO DE
MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO, HE TOMADO NOTA DE LA RESOLUCION N° 96-
2-1-1-0001039 DE FECHA VEINTINUEVE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NO-
VENTA Y SEIS, EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPARIAS APROBANDO
EL AUMENTO DE CAPITAL, TRANSFORMACION DE LA COMPANIA DE RESPONSABILI-
DAD LIMITADA INMOBILIARIA LUCIO C. LTDA. EN UNA SOCIEDAD ANONIMA CON
LA DENOMINACION DE "INMOBILIARIA LUCIO S. A.", Y REFORMA INTEGRAL DEL
ESTATUTO, QUE CONSTA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.- GUAYAQUIL A LOS O -
CHO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.- EL NOTA-
RIO. *nt!*



AB. SALIM F. MANZUR CAPELO
Notario Décimo Segundo
GUAYAQUIL


Certifico que hoy y En cumplimiento de la Resolución No. 96-2-1-1-0
001039 dictada por Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil,
Encargada dictada el 29 de Febrero de 1996. Se tomó nota del Cambio
de Razón Social que contiene esta escritura a foja 59.766 del Registro
de Propiedad de 1971, al margen de la inscripción respectiva. Guayaquil,
Junio doce de mil novecientos noventa y seis. El Registrador de la Pro-
piedad.-

Ab. Fernando Tamayo Rigail

Registrador Interino de la Propiedad
del Cantón Guayaquil

Amanuense



ESPACIO
EN
BLANCO