



TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD ANONIMA DE

INMOBILIARIA HONORARIOS S. A. S. A. REFORMA Y CODIFICACION DEL

ESTATUTO SOCIAL Y AUM. DEL DE CAPITAL. - CUANTIA: \$3'800.000,00.

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día diecinueve de Diciembre

de mil novecientos setenta y nueve, ante mí, doctor **THELMO**

TORRES CRESPO, Abogado, Notario Titular Noveno de este Cantón,

comparecen la señora **MARIA OSCILA VILASACA DE FLAJO**, es-

posa, Ejecutiva; y el señor doctor **EDUARDO ALBERTO GARCIA**, es-

posado, abogado, a nombre y en representación, en sus calidades

de Presidente y Gerente respectivamente, de **INMOBILIARIA ANONIMA**

CERC S. A. S. A.; **MARIA TERESA VILASACA DE FLORES**, casado, de-

dicado a su hogar, por sus propios derechos; **Marie Cecilia**

Vilasaca de Florido, en su calidad de Apoderado General, del

señor **JUAN VILASACA DE FLAJO**, según copia del poder que se

copiará más adelante; **JUAN JOSE VILASACA VILLAN**, casado, indus-

trial, por sus propios derechos; **Señorita ROSARIO VILASACA**

DE FLAJO, soltera, estudiante; y, finalmente el señor Econo-

mista **GERARDO ROSA URBILLAGA**, casado, en su calidad de Vice-

presidente Encargado de la Presidencia del Club de Empleados

del Banco del Pacifico, debidamente autorizado; todos los

comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos y Norteamer-

icanos por naturalización al Economista **Rojas**, domiciliados

en esta ciudad, comparecen para obligarse y contratar a quienes

de conocerlos doy fe. Bien instruidos en el objeto y resulta-

dos de esta escritura de Transformación, Reforma y Codifica-

ción del Estatuto Social y Aumento de Capital, a la que pro-

ceden con amplia y entera libertad, para su otorgamiento,

1 se presentaron la minuta y más documentos que son del tenor
 2 siguiente:— **DECLARACIONES** :— Sirven insertar
 3 en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una por
 4 la cual conste la TRANSFORMACION de INMOBILIARIA JUTECERO
 5 C. LTDA. en SOCIEDAD ANONIMA, y la REFORMA Y MODIFICACION
 6 DEL ESTATUTO SOCIAL Y ADMIN. DE CAPITAL, así como las de-
 7 claraciones que se expresen de la siguiente manera : —
 8 **PRIMERA** :— **OTORGANTES** :— Otorgan esta escri-
 9 tura y formula las declaraciones que en ella constan,
 10 la señora María Cecilia Vilaseca de Florido y el señor
 11 doctor Orlando Alcívar Bontón, a nombre y en representa-
 12 ción, como Presidente y Gerente respectivamente, de
 13 INMOBILIARIA JUTECERO C. LTDA., y la señora María Te-
 14 resa Vilaseca de Piovato, y Juan Vilaseca De Preti,
 15 legalmente representado, por su apoderado General, se-
 16 ñora María Cecilia Vilaseca de Florido, como socios
 17 de la Compañía que se transforma, y, además, el señor
 18 Juan José Vilaseca Valls y por la señorita Rosaura
 19 Vilaseca De Preti, todos los cuales, con excepción del se-
 20 gundo de los nombrados, constituyen el elenco de acciona-
 21 tes de la nueva sociedad. Los comparecientes otorgan esta
 22 escritura en cumplimiento de las disposiciones de ley y
 23 de conformidad con lo resuelto por la Junta General
 24 Extraordinaria de Socios de Inmobiliaria Jutecero C. Ltda.,
 25 celebrada el once de Setiembre de mil novecientos setenta
 26 y nueve, la misma que forma parte del presente instrumento.
 27 Interviene, además, el señor Economista Gonzalo Rujía Leubi-
 28 llaño a nombre del Club de Empleados del Banco del Pacífico.

D E C R E T O A:- ANTECEDENTES.- a) La sociedad Inmobiliaria

Jutecero C. Ltda. fué constituida como sociedad de Responsabilidad Limitada con un capital de doscientos mil sucres, mediante escritura pública autorizada por el Notario de este Cantón doctor Thelmo Torres Crespo el once de Septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, inscrita en el Registro Mercantil el primero de Noviembre del mismo año. b) La Junta General Extraordinaria de Socios de Inmobiliaria Jutecero C. Ltda., celebrada el once de Setiembre de mil novecientos setenta y nueve, por considerarlo más conveniente a los intereses de la Compañía y más compatible a la naturaleza y propósitos de la misma, acordó con el voto unánime de los socios que representan la totalidad del capital pagado de la sociedad, transformar la mencionada compañía de responsabilidad limitada en una Compañía Anónima y reformar íntegramente su Estatuto Social, codificándolo al propio tiempo en, como consta en el documento que debidamente firmado por los asistentes forma parte del expediente de dicha sesión. **F I N -**

C E R E A:- TRANSFORMACION Y AUMENTO DE CAPITAL.- Con los

antecedentes consignados en las cláusulas precedentes,

los comparecientes formulan libremente las siguientes

declaraciones con cuyos efectos se obligan:- a) La

Compañía Inmobiliaria Jutecero C. Ltda. se transforma y

adopta la figura jurídica de Compañía Anónima sujeta a

las prescripciones de la Sección Sexta de la Ley de Com-

pañías así como a las Resoluciones adoptadas por la Jun-

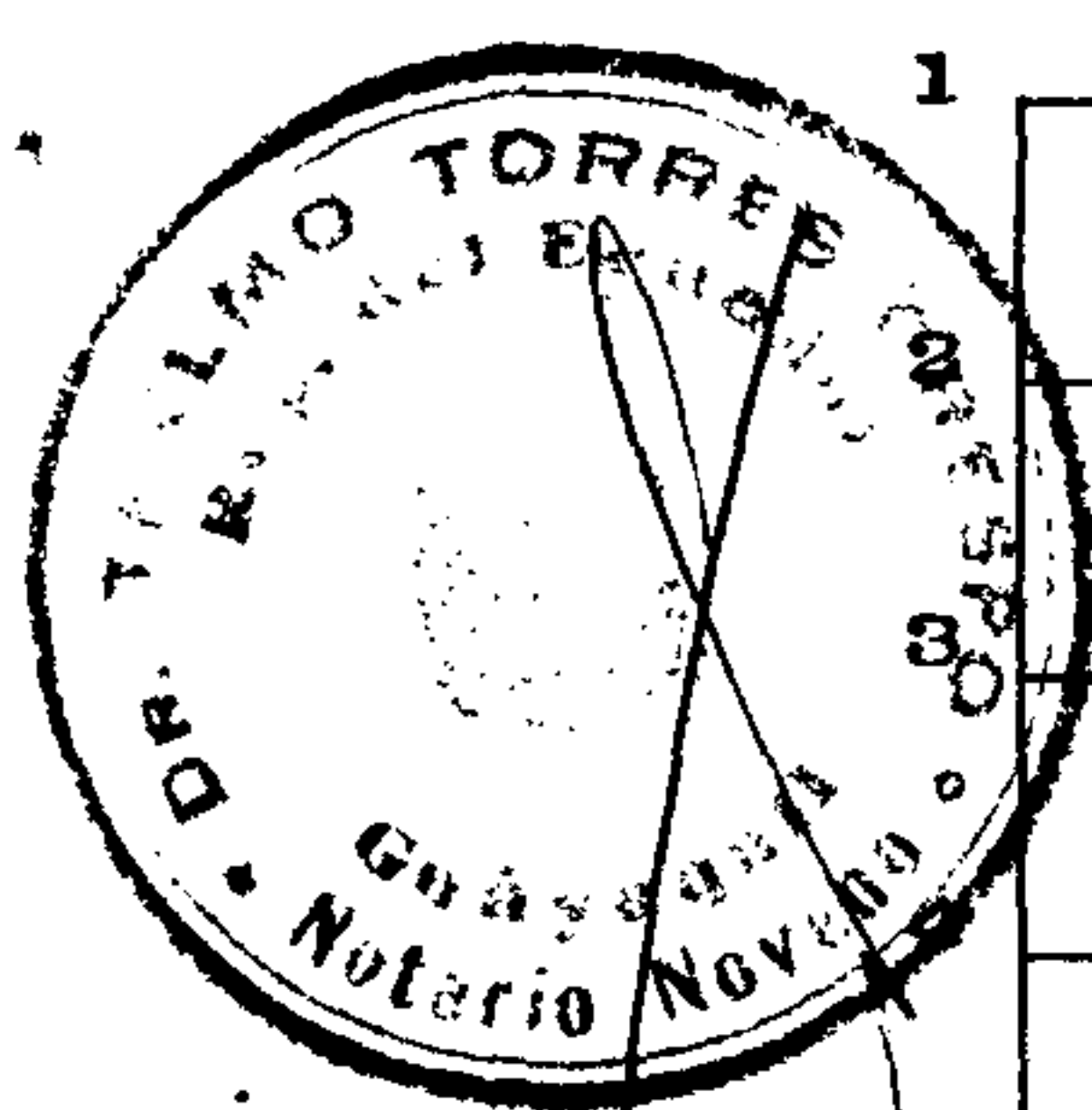
ta General de Socios celebrada el once de Setiembre de

1 mil novecientos setenta y nueve.- b) El capital de la
2 Compañía quede aumentado a la suma de CUATRO MILLONES
3 DE SUQUES mediante un incremento de Tres millones ochocientos
4 mil suques que estará dividido en tres mil ochocientos
5 mil participaciones sociales de un mil suques cada
6 una, de las cuales tres mil setecientos cincuenta se
7 encuentran suscritas por el Club de Empleados del Banco
8 del Pacífico, entidad de nacionalidad ecuatoriana,
9 y cincuenta se encuentren suscritas por la Señorita
10 Rosana Vilaseca De Prati, y pagadas en su totalidad
11 por la aportación, por parte del Club de Empleados del
12 Banco del Pacífico, del predio urbano de su propiedad
13 compuesto de un lote de terreno ubicado al sur de esta
14 ciudad en la que fue la Hacienda El Guano, identificado
15 en el Catastro Municipal, con la Codificación número ochenta
16 y cinco - cero uno- cero uno y cuyos linderos, dimensiones
17 y superficie se especifican en la Cláusula Cuarta
18 de esta escritura, y por parte de la señorita Rosana
19 Vilaseca De Prati, en numerario.- c) La Compañía en
20 razón de su transformación adoptará la denominación de
21 INMOBILIARIA JURADO S.A.- d) La Compañía se dedicará
22 preferentemente a la compra, venta, arrendamiento y/o administración
23 de inmuebles de propiedad unitaria u horizontal,
24 tal, en la zona urbana o rural, pudiendo para tales
25 efectos realizar todos los actos y celebrar todos los
26 contratos lícitos que fueren menester. e) El plazo de
27 duración de esta Compañía será de cincuenta años contados
28 a partir del primero de Noviembre de mil novecientos



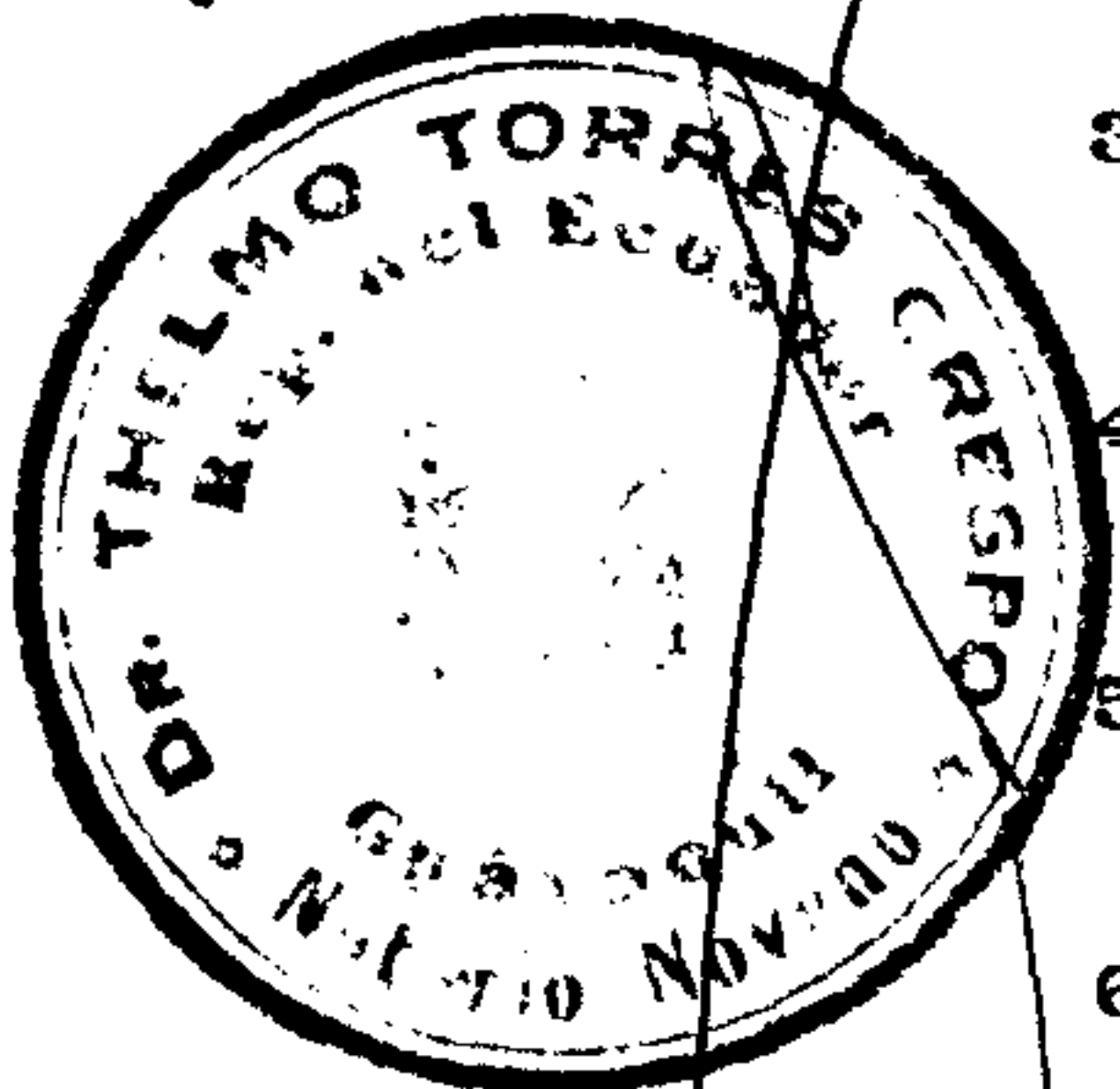
1 cientos setenta y cuatro.- y su domicilio principal será la
 2 ciudad de Guayaquil. f) Los principales órganos de gobier-
 3 no y administración de la Compañía serán la Junta General
 4 de Accionistas, el Presidente, el Gerente General y los Ge-
 5 rentes de la misma, quienes tendrán los deberes y las atribuciones
 6 que a cada uno de ellos señala el Estatuto Social
 7 o la Junta General según sea del caso.- g) El acuerdo de
 8 Transformación de Inmobiliaria Jutecero C. Ltda. en Compañía
 9 Anónima fue adoptado con el voto unánime de todos
 10 sus socios, por lo que no existen en consecuencia socios
 11 que puedan hacer uso del derecho de separación establecido
 12 en la Ley de Compañías. h) Las actuales participaciones
 13 sociales de Inmobiliaria Jutecero C. Ltda. care-
 14 cerán de valor y serán anuladas una vez perfeccionada
 15 su Transformación. A cambio de sus participaciones, a
 16 los antiguos socios de la mencionada Compañía se les
 17 entregarán acciones nominativas por una suma igual al
 18 valor nominal de las participaciones que poseían y a
 19 los nuevos accionistas se les entregarán acciones en
 20 la misma proporción que las participaciones sociales
 21 que han suscrito y pagado, todo ello de conformidad con
 22 lo acordado en la Junta General Extraordinaria de Socios
 23 celebrada el once de Setiembre de mil novecientos setenta
 24 y nueve. Por consiguiente, a la señora María Cecilia Vi-
 25 laseca de Florido se le entregará cinco acciones ordina-
 26 rias y nominativas de un mil sucres cada una; a la señora
 27 María Teresa Vilaseca de Povedán se le entregará cin-
 28 cuenta acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres

1 cada una y al señor Juan Vilesaca De Prati, se le entrea-
 2 garon cincuenta acciones ordinarias y nominativas de un
 3 mil sucres cada una. i) En cumplimiento de lo dispuesto
 4 en la Ley de Compañías, se acompaña para que sea agregado
 5 a esta escritura el Balace Final cerrado al día de ayer.
 6 j) El estatuto Social que regirá en el futuro los actos
 7 de la Compañía consta debidamente Reformado, Codificado
 8 y suscrito por los socios, y forma parte del acta de la
 9 sesión de Junta General celebrada el once de Setiembre
 10 de mil novecientos setenta y nueve, documentos sabos
 11 que forman parte de esta escritura. - C U A R T A :- DEL
 12 INMUEBLE APORTADO Y DE SU TRANSFERENCIA.- El Club de Em-
 13 pleados del Banco del Pacifico, legalmente representado
 14 por su Vicepresidente, Encargado de la Presidencia, señor
 15 Economista Gonzalo Mejía Usbilla, quien a su vez
 16 ha sido autorizado por la Asamblea General celebrada
 17 el nueve de Abril de mil novecientos
 18 setenta y nueve, transfiera en calidad de aporte
 19 a Inmobiliaria Interoce C. Ltda., el inmueble de su pro-
 20 piedad compuesto de un lote de terreno ubicado al sur
 21 de esta ciudad en lo que fué la Hacienda El Guano, iden-
 22 tificado en el Catastro Municipal con la Codificación
 23 ochenta y cinco- cero uno- cero uno, con los siguientes
 24 linderos, dimensiones y superficie: por el Norte, calle
 25 pública, con ciento veinte metros; por el Sur, terrenos de
 26 la familia Marcos, con ciento veinte metros; por el Este,
 27 terrenos de la familia Marcos, con igual medida, y por
 28 el Oeste, terrenos de la familia Marcos, con la misma



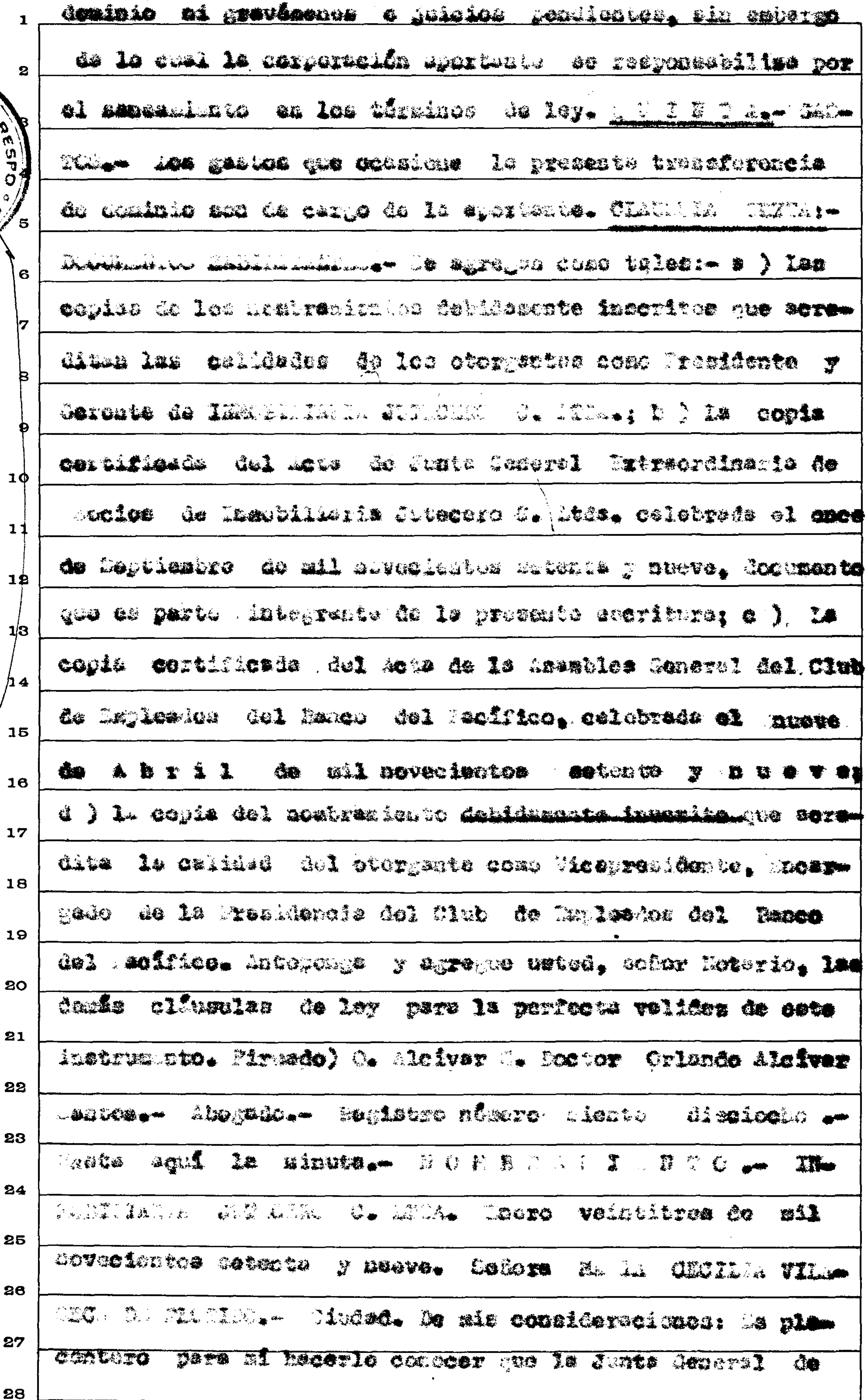
1 dimensión, medidas lineales que hacen una superficie de
 2 catorce mil cuatrocientos metros cuadrados. El Club de
 3 Empleados del Banco del Pacifico adquirió el lote de te-
 4 rreno descrito por compra en remate voluntario a Radio La
 5 Prensas TV C. Ltda., según consta de la escritura de prete-
 6 colización autorizada por el Notario de Guayaquil Doctor
 7 Gustavo Falconí Lefebvre el veintidos de Mayo de mil nove-
 8 cientos setenta y cinco, inscrita en el Registro de la Pro-
 9 piedad el dos de Junio siguiente:- Radio La Prensas TV
 10 C. Ltda. adquirió a su vez el lote de terreno mencionado
 11 por compra a la Compañía de Inversiones Guayaquil S.A., al
 12 señor Juan Marcos Aguirre y a la señora Ana Rosa Marcos
 13 Aguirre, según escritura pública que autorizó la Notaría
 14 Doctora Norma Plaza de García el treinta y uno de Diciem-
 15 bre de mil novecientos setenta y tres, inscrita en el Re-
 16 gistro de la Propiedad de Guayaquil el dieciséis de Enero
 17 de mil novecientos setenta y cuatro.- Los propietarios úl-
 18 timamente nombrados, adquirieron a su vez el bien reñ
 19 referido así: a) Mediante escritura pública que autorizó
 20 el escribano de este Cantón don Federico Bibiano Espi-
 21 nos el veintiseis de Agosto de mil novecientos quince,
 22 inscrita el treinta y uno del mismo mes y año, don Juan
 23 Francisco Marcos y Aguirre, dentro del régimen de la socie-
 24 dad conyugal que tenía formada con la señora Dolores
 25 Aguirre de Marcos y Aguirre, compró a doña Rosa Velasco
 26 viuda de Torre Díaz el fundo denominado " El Cusano", o
 27 " Villafrauel". A su vez, lo vendedora lo había adquirido
 28 por sucesión por causa de muerte de su cónyuge señor Fren-

cisco Parra Díaz y porque así se le adjudicó en la
 hijuela que formó a su favor el Juez Partidor doctor José
 Luis Tameyo, el cinco de Febrero de mil novecientos doce,
 inscrita el primero de Marzo del mismo año. Por su parte
 el causante de la herencia señor Parra Díaz adquirió el
 referido predio por compra que hizo el señor Antonio Re-
 but, tal como reza la escritura pública que autorizó
 el escribano de esta Cantón señor Juan Alfredo Moreira,
 el veintidós de Mayo de mil novecientos once e inscrita el
 veintiseis del mismo mes y año.- b) La Hacienda comprada
 por don Juan Francisco Marcos y Aguirre, según lo deter-
 mina el literal que antecede, estuvo formada por tres
 grandes extensiones conocidas con los nombres de El
 Guano, Perseverencia y Virginia, que bajo el nombre de
 Hacienda El Guano o Villafraed y formando un solo cuer-
 po, quedó circunscrito bajo lo siguientes linderos: Por
 el Norte, Hacienda La Saiba que perteneció a la familia Pa-
 rra Díaz; por el Sur, Hacienda Josefina que perteneció
 a la familia Rodríguez; por el Este, el Río Guayas, y
 por el Oeste, el Estero Salado.- c) A la muerte de doña
 Dolores Aguirre de Marcos y Aguirre, acaecida el seis de
 Octubre de mil novecientos treinta y siete, le sucedieron
 como sus únicos y universales herederos abintestato, sus
 tres hijos, o sea don Juan Xavier, doña María del Pilar
 y doña Ana Rosa Marcos y Aguirre; y a la muerte de don
 Juan Francisco Marcos y Aguirre, acaecida el primero de
 Noviembre de mil novecientos cincuenta, le sucedieron como
 sus herederos testamentarios sus tres hijos ya nombrados,

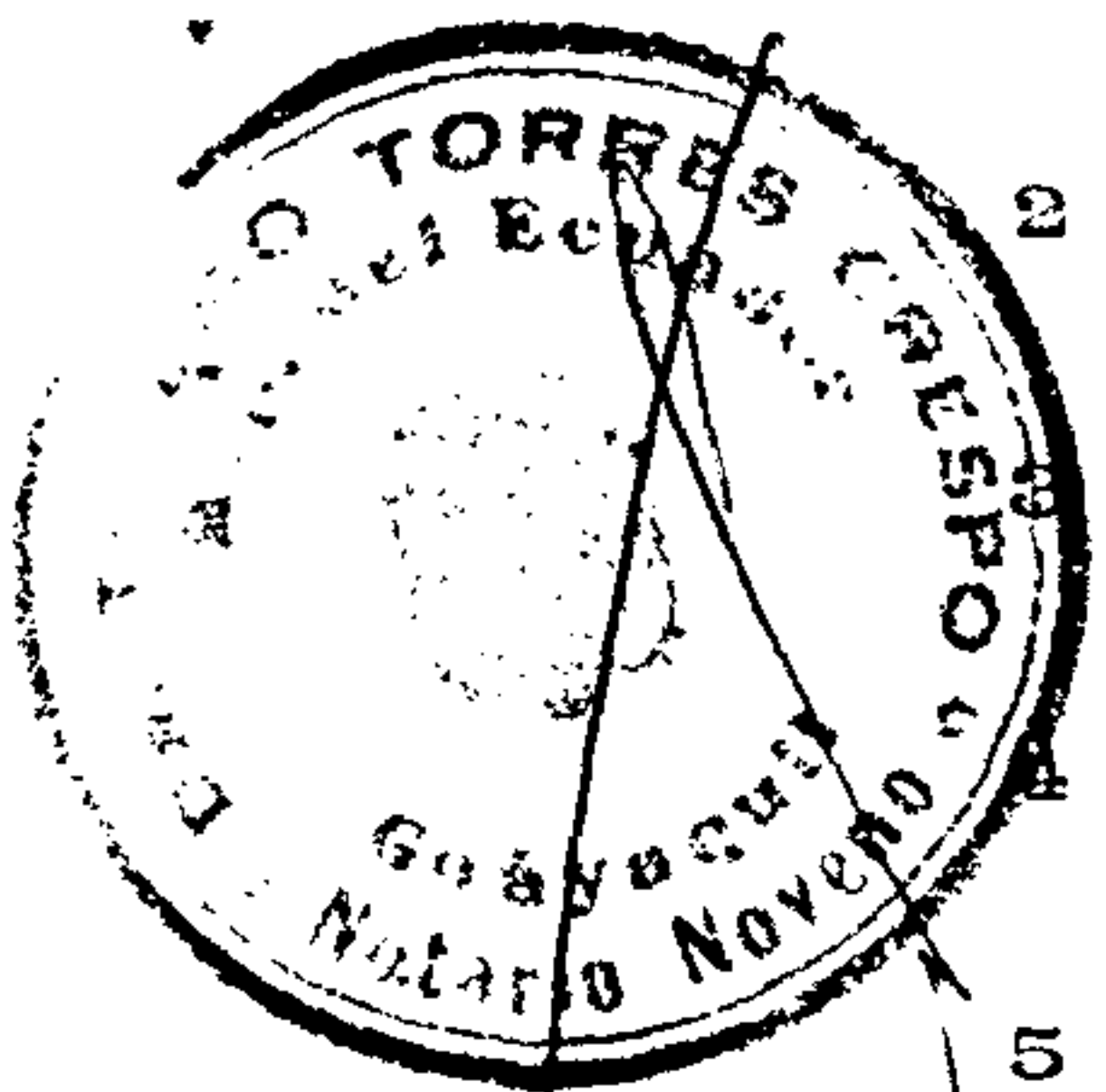


1 de acuerdo con el testamento cerrado que el causante otorgó
 2 ante el Notario Público don Federico Bibiano Espinoza,
 3 el veintiocho de Marzo de mil novecientos treinta y ocho,
 4 testamento que luego de su apertura fue declarado válido, se
 5 lo protocolizó y se lo inscribió el trece de Diciembre
 6 de mil novecientos cincuenta. Los trámites de Inventarios
 7 y Avalúos de los bienes dejados por los antecesores de las
 8 herencias fueron cumplidos judicialmente; luego, se li-
 9 quidaron los impuestos en la forma prevista por la ley y
 10 no pagaron en su integridad.- d) Los derechos de socio-
 11 nes y condominio que correspondían a doña María del Pilar
 12 Marcos y Aguirre en la Hacienda El Guasmo o Villafraque,
 13 fueron vendidos por medio de remate voluntario seguido
 14 en el Juzgado Cuarto Provincial del Guayas. En dicho trá-
 15 mite, los derechos de la señorita Marcos y Aguirre fueron
 16 adjudicados a la Compañía de Inversiones Guayaquil S. A.
 17 al tenor del auto de adjudicación dictado a su favor por
 18 el Juez de la causa, el veintitres de Febrero de mil
 19 novecientos cincuenta y siete, auto adjudicatorio que,
 20 luego de ser protocolizado fue inscrito en el Registro
 21 competente el nueve de Marzo del mismo año e) Del fun-
 22 do El Guasmo, sus propietarios han segregado algunas ex-
 23 tensiones que han sido traspasadas a diversas personas
 24 naturales o jurídicas mediante actos y Contratos Jurídi-
 25 cos lícitos de diversas naturalezas jurídicas. Además, el
 26 fundo fue reducido de manera considerable, en virtud
 27 de que la Junta Militar de Gobierno, por Decreto Supremo
 28 número ciento noventa y seis del tres de Febrero de mil

1 novecientos sesenta i cuatro, expropió el predio excluyen-
2 do las zonas que anteriormente hubieran sido transferidas
3 a terceros. Más adelante mediante decreto número cuatro
4 mil ochenta y uno del once de Julio de mil novecientos setenta
5 y cuatro, el mismo Gobierno excluyó de la expropiación
6 los terrenos que correspondían al cinco por ciento de la
7 superficie total del predio expropiado, y luego, al tenor
8 del Decreto Supremo número dos mil ochocientos veinte
9 del veintinueve de Diciembre de mil novecientos sesenta y
10 cinco, la exclusión se amplió al quince por ciento de la
11 superficie afectada por el acto decisorio del Poder Pú-
12 blico. Finalmente, los propietarios, de acuerdo con el
13 Decreto Legislativo cero dieciséis CI, del cinco de Oc-
14 tubre de mil novecientos sesenta y siete, expedido por
15 la Comisión Legislativa Permanente, hicieron constar las
16 especificaciones de las zonas excluidas, equivalentes al
17 quince por ciento que debía reservarse para su dominio,
18 mediante la individualización de los lotes que figuran en
19 el plano que fue incorporado al Contrato celebrado entre
20 el Gobierno del Ecuador y la Autoridad Portuaria de
21 Guayaquil, todo lo cual consta en la escritura pública
22 que autorizó el Notario Doctor Jorge Jara Gran, el
23 trece de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete.-
24 La Transferencia de dominio se le hace por el valor de
25 tres millones setecientos mil sucres y comprende todos
26 los derechos que a la aportante le corresponden o pudieran
27 corresponderle sobre el mismo. No existe sobre el predio
28 oportado prohibición de enajenar o limitación alguna de

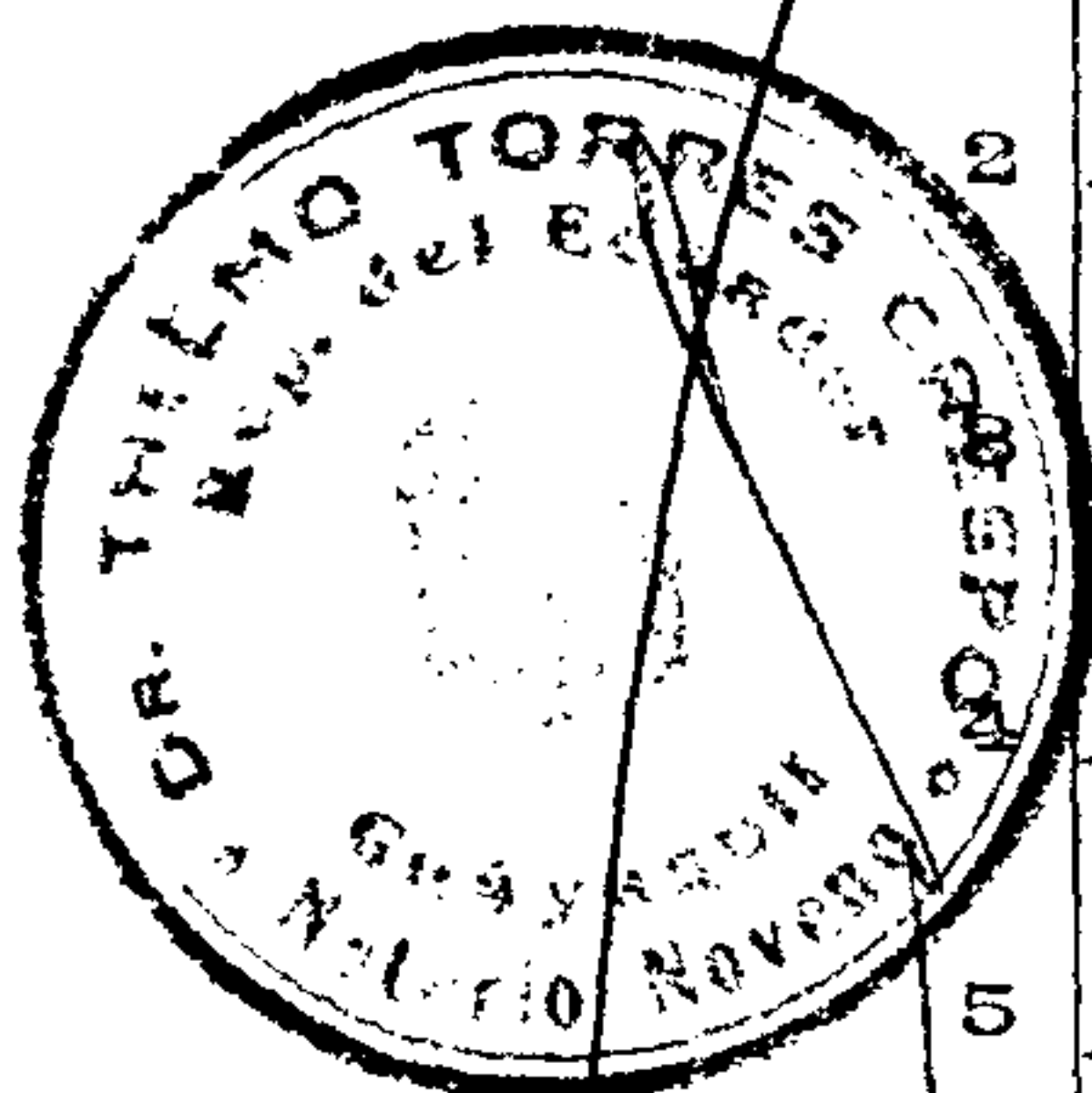


1 Socios de INMOBILIARIA JUTECERA C. LTDA., en sesión de es-
 2 ta fecha, resolvió mostrar a usted REPRESENTACION de la Com-
 3 pafia por el lapso de 101 años contados a partir de hoy,
 4 sus atribuciones y deberes, además de los que señala la ley,
 5 están consignados en el estatuto social, el mismo que forma
 6 parte de la escritura pública fundacional de la sociedad,
 7 otorgada ante el Notario de Guayaquil Dr. Thelmo Torres
 8 Crespo el once de Septiembre de mil novecientos setenta y
 9 cuatro e inscrita en el Registro Mercantil el primero de
 10 Noviembre del mismo año. De conformidad con el referido
 11 estatuto, a usted le corresponde, individualmente o de con-
 12 cunio con el Gerente- indistintamente- la representación le-
 13 gal, judicial y extrajudicial de la Compañía. Muy atentamen-
 14 te, Inmobiliaria Jutecera C. Ltda. C. Alcívar S. Dr. Criso-
 15 to Alcívar Santos. GERENTE. Acerto el Nombreamiento que
 16 antecede. María C. de Florido. María Cecilia Vileseca de
 17 Florido. Certifico: que hoy fue inscrito este Nombreamiento
 18 a folios dos mil ochocientos once, número quinientos treinta
 19 del Registro Mercantil; y, anotado bajo el número mil ocho-
 20 cientos noventa y nueve del Repertorio.- Guayaquil, Febre-
 21 ro primero de mil novecientos setenta y nueve.- El Registrador
 22 Mercantil.- f) Héctor M. Alcívar A. Abogado Héctor Mi-
 23 guel Alcívar Andrade. Registrador Mercantil del Cantón Gua-
 24 yaquil.- Hay un sello.- N O M B R A M I E N T O.- INMOBI-
 25 LIARIA JUTECERA C. LTDA. Anos veintitres de mil nove-
 26 cientos setenta y nueve. Señor doctor GUILLERMO ALCIVAR
 27 SANTOS. Ciudad. Muy señor mío: Cúmplase hacer conocer a
 28 usted que la Junta General de Socios de INMOBILIARIA JUTECERA



1 C. LDA., en sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto
2 de designar a usted ~~GERENTE~~ de la Compañía por el lapso de
3 DOS AÑOS contados a partir de esta fecha. Sus atribuciones
4 y deberes, además de los que señala la ley, están consigna-
5 dos en el estatuto social de la Compañía, el mismo que for-
6 ma parte de la escritura pública fundacional de la sociedad,
7 otorgada ante el Notario de Guayaquil Sr. Theino Torres
8 Crespo el once de Septiembre de mil novecientos setenta y
9 cuatro e inscrita en el Registro Mercantil el primero de No-
10 viembre del mismo año. De conformidad con el referido esta-
11 tuto, a usted le corresponde, individualmente o de consuno
12 con el Presidente- indistintamente- la representación legal,
13 judicial y extrajudicial de la Compañía. Muy atentamente,
14 INMOBILIARIA JUDECEMO C. LDA. María C. de Florido. María
15 Cecilia Vilasaca de Florido. PRESIDENTA. Acepte el Nombramiento
16 que antecede. f) O. Aleiver . Sr. Orlando Aleiver
17 Santos. queda inscrita este Nombramiento a fojas dos mil
18 ochocientos doce, número quinientos treinta i uno del Regis-
19 tre Mercantil; y, anotado bajo el número mil novecientos
20 del Repertorio; archivándose los certificados de Registro
21 y Defensa Nacional.- Guayaquil, Febrero primero de mil nove-
22 cientos setenta y nueve.- El Registrador Mercantil.- f) Ab-
23 tor N. Aleiver A. Abogado Néstor Miguel Aleiver Andrade.
24 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil.- Hay un sello.-
25 H O M B R E A M I L I T A R O.- BANCOS DEL PACIFICO.- Guayaquil,
26 junio diez de mil novecientos setenta y siete. Señor Econo-
27 mista. GOZALO MARIA GUBILLAGA. Ciudad. De sus considera-
28 ciones: Por medio de la presente, comunico a Ud. que el Di-

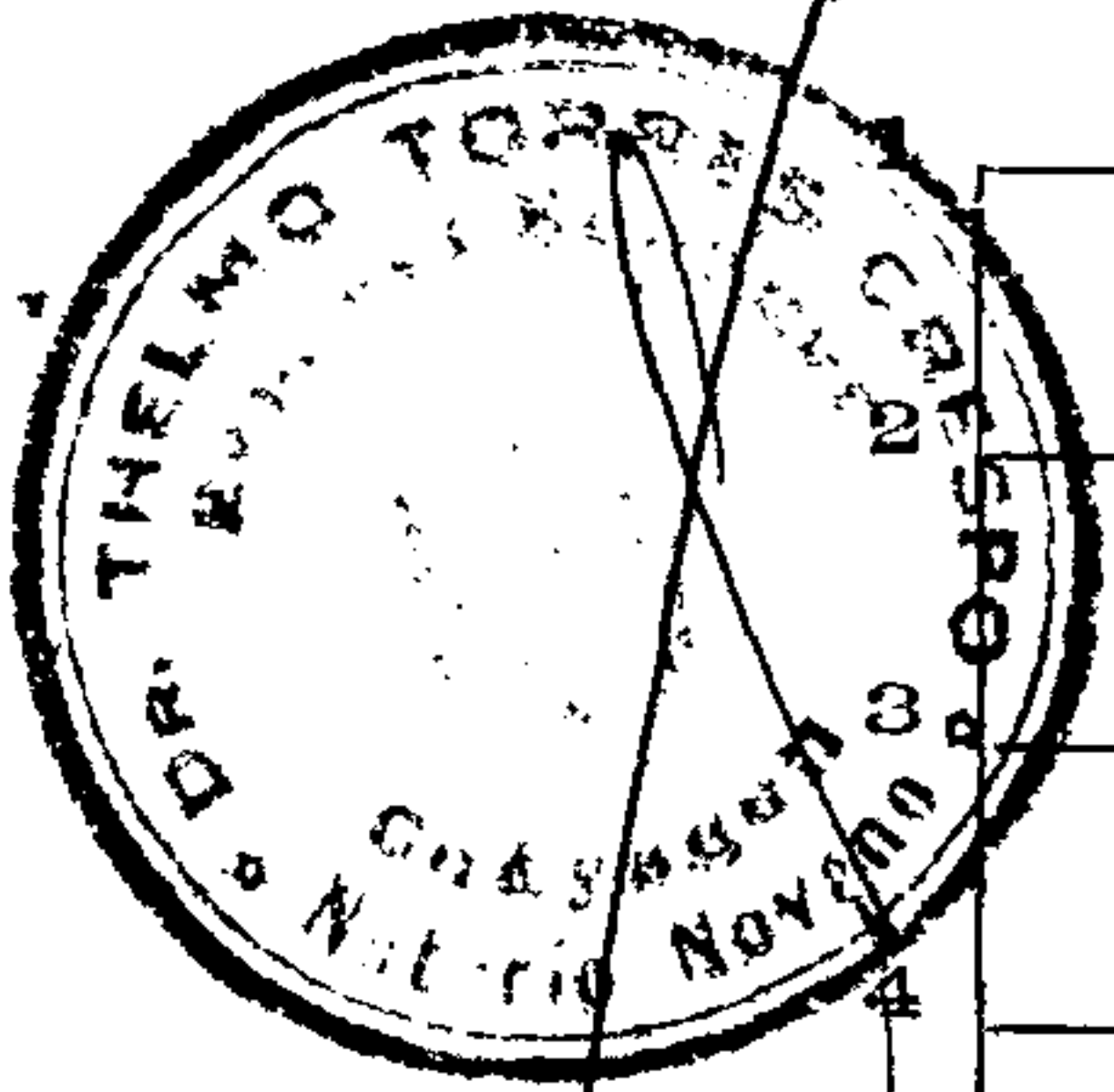
1 rectorio del Club de Empleados del Banco del Pacifico S.A.
2 elegida en sesión celebrada con fecha junio tres de mil
3 novecientos setenta y siete, tuve el acierto de nombrarlo
4 a Ud. Vicepresidente del mismo; por lo que en armonía con
5 lo dispuesto en los Estatutos Sociales subroga usted al
6 Presidente cuando éste falte, y en tal virtud ejercerá us-
7 ted la representación legal de la Institución. Atentamente.
8 Priscilla Meneses. Priscilla Meneses. Secretaria.- FUEDE
9 GENERAL QUE OTORGA MI HERMANO JUAN VILASECA DE PRATI A FAVOR
10 DE LA SEÑORITA MARIA CECILIA VILASECA DE PRATI.- CUANTIA
11 INDETERMINADA.- En la ciudad de Guayaquil, República del
12 Ecuador a los cinco días del mes de Enero de mil novecientos
13 setenta y cuatro, ante mí Doctora ROSA PLAZA DE GARCIA,
14 Abogada y Notaria de esta Cantón Guayaquil, comparece el se-
15 ñor JUAN VILASECA DE PRATI, de estado civil soltero, de
16 profesión estudiante, el compareciente ecuatoriano, mayor
17 de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, con
18 la capacidad civil necesaria para todo acto o contrato a
19 quien de conocerle personalmente doy fe; bien instruido en
20 el objeto y resultado de esta escritura de Poder General
21 a la que procede por sus propios derechos, con amplia y
22 entera libertad para su otorgamiento me presentó la minu-
23 ta del tenor siguiente.- SEÑOR NOTARIO.- Diríjase autorizar
24 en el Registro de Escrituras a su cargo una que contenga
25 el Poder General que por el presente instrumento yo Juan
26 Vilaseca De Prati tengo a bien otorgar a favor de mi herma-
27 na señorita Maria Cecilia Vilaseca De Prati para que re-
28 presente, administre y disponga de todos mis bienes e inte-



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

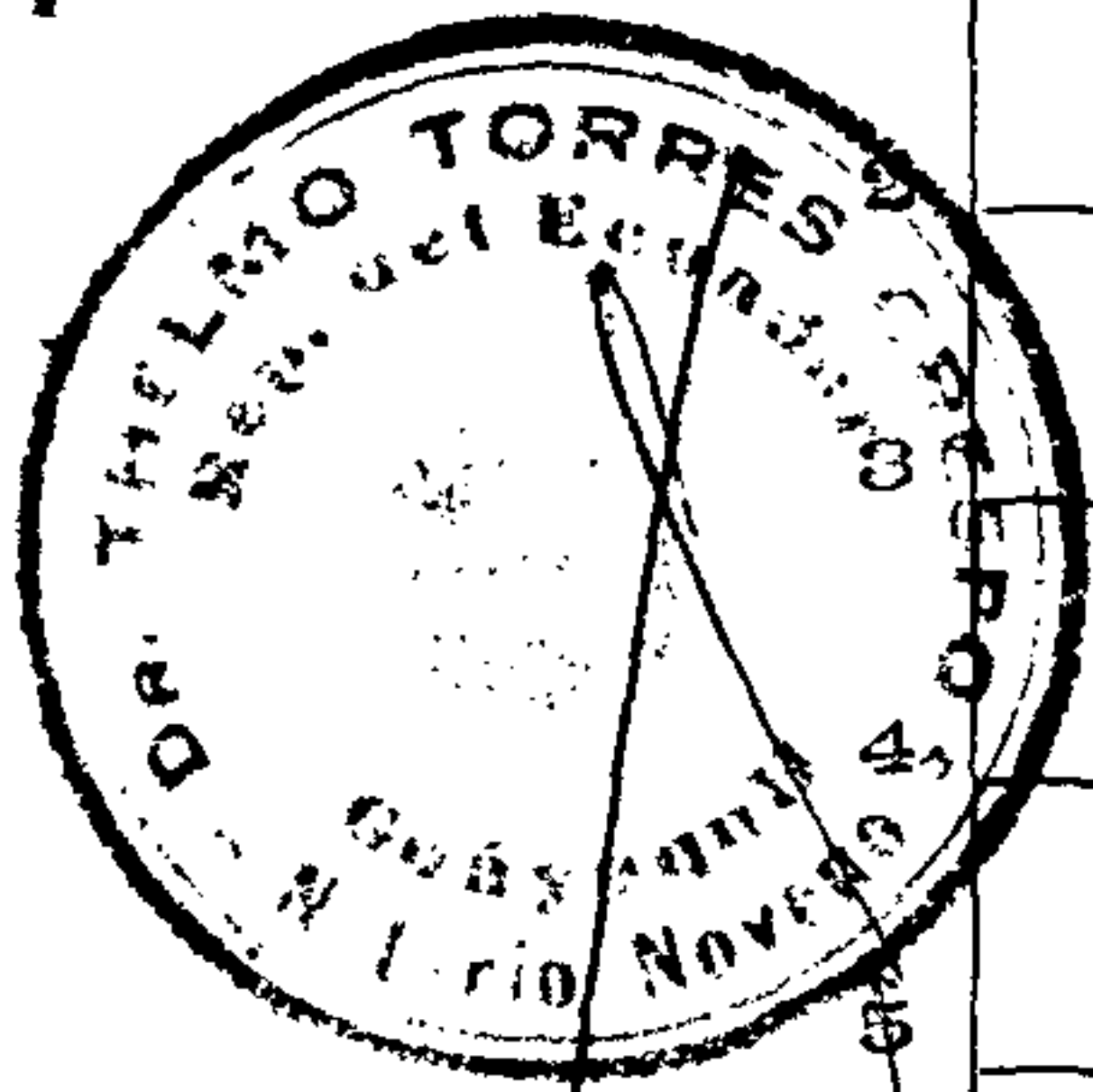
reses en la República del Ecuador, con amplia capacidad para gravar o enajenar los bienes muebles e inmuebles que sean de mi pertenencia sin ninguna limitación, pudiendo así mismo obligarme en todos los actos e contratos, cualquiera que sea su naturaleza o cuando que celebre a mi nombre. Mi apoderada queda en consecuencia expresamente facultada para realizar, celebrar o ejecutar a mi nombre toda clase de actos, gestionar, contratos, negocios u operaciones, de la misma manera en que pudiera yo mismo realizarlos, de tal forma que si para su intervención en algún asunto, negocio o contrato debiera requerir de cláusula especial conforme a la ley, se entienda que dicha cláusula o Poder Especial le ha sido conferido, como es mi deseo, en virtud del presente instrumento. Mi mandataria queda autorizada para ejercer este mandato del modo que ella estime más conveniente y podrá libremente sustituirlo o delegarlo parcial o totalmente a su libre arbitrio, pudiendo igualmente revocar libremente dichas sustituciones o delegaciones. El presente mandato incluye naturalmente la Procuración Judicial con las facultades especiales señaladas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano. Agregue usted, señor Notario, las cláusulas necesarias para la validez de esta escritura y del Poder de mandato que en el se expresa.- (firmado) Doctor Alfonso Trujillo B.- Abogado.- Registro número cero noventa y ocho.- (Hasta aquí la minuta).- Quedan agregados a mi Registro el recibo otorgado a favor de los Colegios Nacionales Aguirre Abad y Belores Muere de esta ciudad y el recibo de Carátula.

1 El otorgante se exhibió sus respectivas cédulas de Identidad y Tributaria.- Leída que le fue la presente escritura
 2 de principio a fin, por mí la Notaría a el otorgante ante
 3 la aprobó en todas y cada una de sus partes, se afirmó y
 4 ratificó y firma en unidad de acto y conmigo la Notaría, de
 5 todo lo cual doy fe.- (firmado) Juan Vilasaca. Cédula Identidad
 6 número cero nueve- cero- cero setenta y dos mil ciento
 7 doce. Cédula Tributaria número diecisiete sesenta y cuatro
 8 cincuenta y tres.- (firmado) Doctora Norma Plaza de García.
 9 Notaría.- RECIBO AGUIRRE ABAD.- Número ciento setenta seis-
 10 cientos cincuenta.- Por Diez sueros.- COLEGIO NACIONAL
 11 "AGUIRRE ABAD". Colectoría.- Recibí de Juan Vilasaca De Pre-
 12 ti la suma de diez sueros por concepto del Impuesto a favor
 13 de los Colegios "Aguirre Abad" y "Dolores Suero". Dos
 14 por Mil adicional a las Escrituras Públicas. Impuesto sobre
 15 la cuantía de Indeterminada. Guayaquil, Suero nueve/ setenta
 16 y cuatro. (firmado) Firma ilegible.- El Colector.- Notaría
 17 Décima Tercera.- Orden Número ciento veinte y dos tres-
 18 cientos.- Hay un sello.- RECIBO CARAPULA.- Uno- R. Un millón
 19 quinientos dieciséis mil ochocientos setenta y ocho.- MINIS-
 20 TERIO DE FINANZAS.- Jefatura Provincial de Recaudaciones de
 21 Guaya.- Fecha Suero ocho/ setenta y cuatro.- Nombre Notaría
 22 Décima Tercera.- Por concepto de: Tasa Judicial; Certidumbre:
 23 Cincuenta sueros; Orden número ciento uno novecientos cin-
 24 cuenta y dos.- Código ciento veintinueve cero cero ciento uno.-
 25 Rubro.- Tasa y Aranceles Judiciales.- Valor Total: Cincuenta
 26 sueros.- Son: Cincuenta sueros.- (firmado) Firma ilegible.-
 27 Jefe de Recaudaciones o Recibidor.- Se otorgó ante mí, en
 28



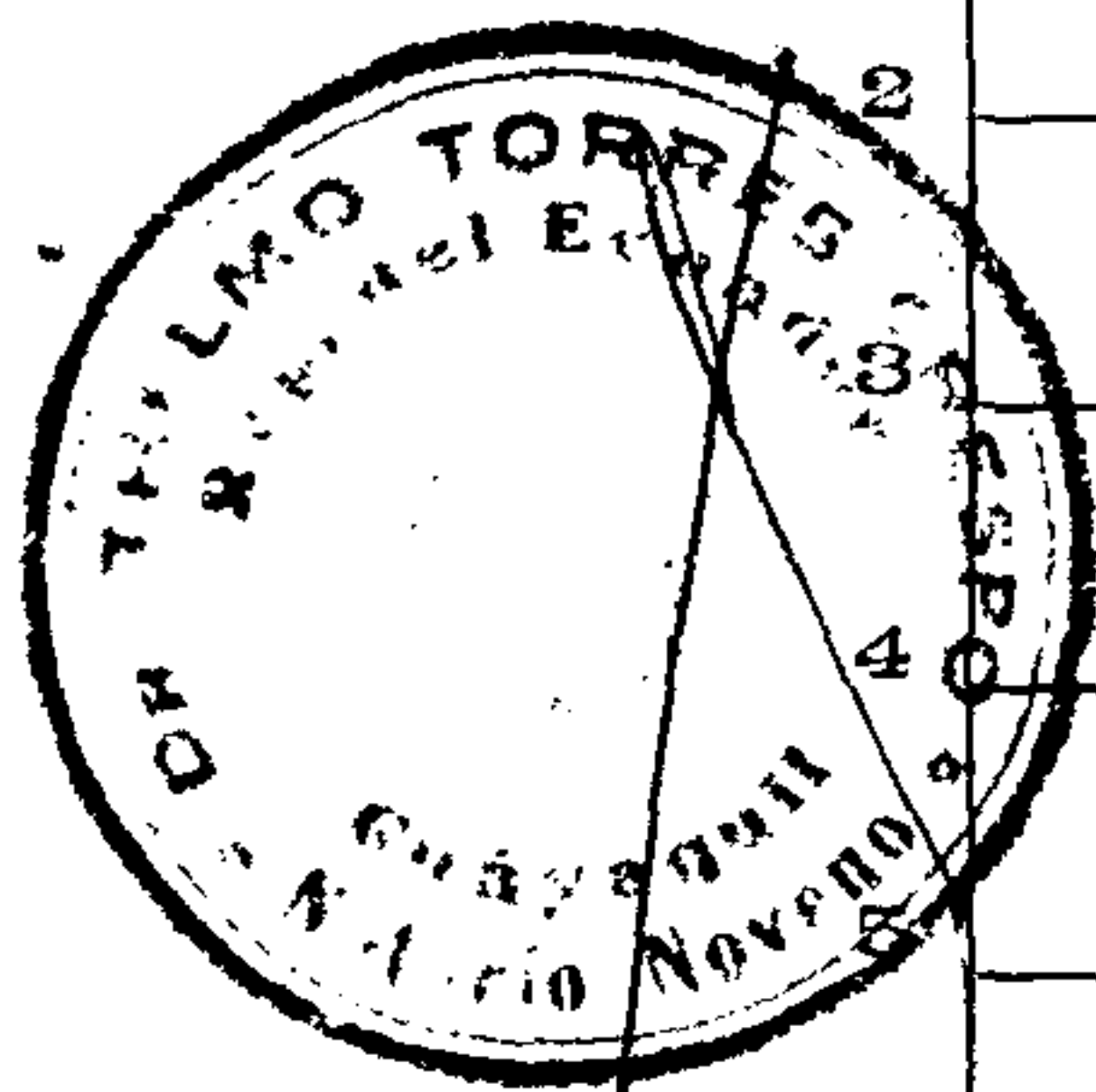
fe de ello confiero este ~~señal~~ V. la que firmo y sello
 en la ciudad de Guayaquil, a los diez días del mes de
 enero de mil novecientos setenta y cuatro.- lo certifico.-
 P) Dr. Helmo Plaza de Mercis.- Dr. Helmo Plaza de Mer-
 cis. Notario.- Hay un sello.- En la ciudad de Guaya-
 quil, a los nueve días del mes de abril de mil novecientos
 setenta y nueve, en el local social del Banco del Pacífico
 S.A., ubicado en los calles Pichincha entre Inca y Nuevo
 de Octubre de la ciudad de Guayaquil, se reunieron la
 totalidad de los socios que integran el Club de Empleados
 del Banco del Pacífico con el objeto de autorizar al Presi-
 dente del Club o al Vicepresidente que estatutariamente lo
 subroga al aporte a una compañía limitada que se llama
 Inmobiliaria Interoce C. Ltda., y que se transformará en
 sociedad anónima un terreno de propiedad del Club consis-
 tante en un lote de terreno completamente cuadrado, que
 mide ciento veinte metros de cada lado, con una superficie
 total de esteros mil cuatrocientos metros cuadrados, ubi-
 cado al sur de la ciudad en el sector denominado El Guano
 con frente a la vía que va hacia la Planta Procesadora de
 Aguas Termales, ochocientos metros al oeste de las Pederas
 de la Compañía Cinerre. Al efecto, actuando como Presidente
 su titular, señor Alberto March y como Secretario, la se-
 ñorita Priscilla Monreal, éste, procedió a elaborar la
 lista de socios presentes para efectos de constatar la
 presencia de la totalidad de los socios, establecido en el
 artículo nueve último inciso de los estatutos del Club
 y como se constató la presencia efectiva de la totalidad

1 de los socios que integran el Club de Empleados del Banco
 2 del Pacifico el Presidente declaró instalada la Junta e Asam-
 3 blea General en la misma que por unanimidad se acordó auto-
 4 rizar al señor Alberto March para que en su calidad de Pre-
 5 sidente del Club de Empleados del Banco del Pacifico o al
 6 Economista Gonzalo Mejia, Vicepresidente del mismo suscriba
 7 la correspondiente Escritura Pública de Aumento de Capital
 8 y transformación de una Compañía limitada a base del aporte
 9 del terreno materia de esta Junta, y reciba su precio e sea
 10 la cantidad de tres millones setecientos ^{cincuenta} mil sucres en ac-
 11 ciones de la Compañía a transformarse denominada Inmobilia-
 12 ria Juteero y que proceda a vender o colocar en el mer-
 13 cado de valores las acciones que recibe como precio del
 14 aporte, en el precio y condiciones que mejor estime conve-
 15 niente a los intereses del Club. Por no haber ningún otro
 16 asunto que tratar se resolvió suspender momentáneamente
 17 la Asamblea para efectos de redactar la presente Acta
 18 la misma que leída de principio a fin por la Secretaría
 19 a los concurrentes estos la aprobaron en todas sus partes,
 20 en fe de lo cual, la firmaron el Presidente y Secretaria.
 21 Pdo.) Alberto March; Pdo.) Priscilla Meneses. La suscrita
 22 Secretaria del Club de Empleados del Banco del Pacifico,
 23 certifica que el Acta que antecede es fiel copia de su ori-
 24 ginal, la misma que consta en el libro de actas, el cual
 25 no varita en caso necesario. f) Priscilla Meneses. Priscilla
 26 Meneses. Secretaria.- - ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL
 27 EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE INMOBILIARIA JUTEERO C. LDA.
 28 CELEBRADA EL DIA DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS VEINTI



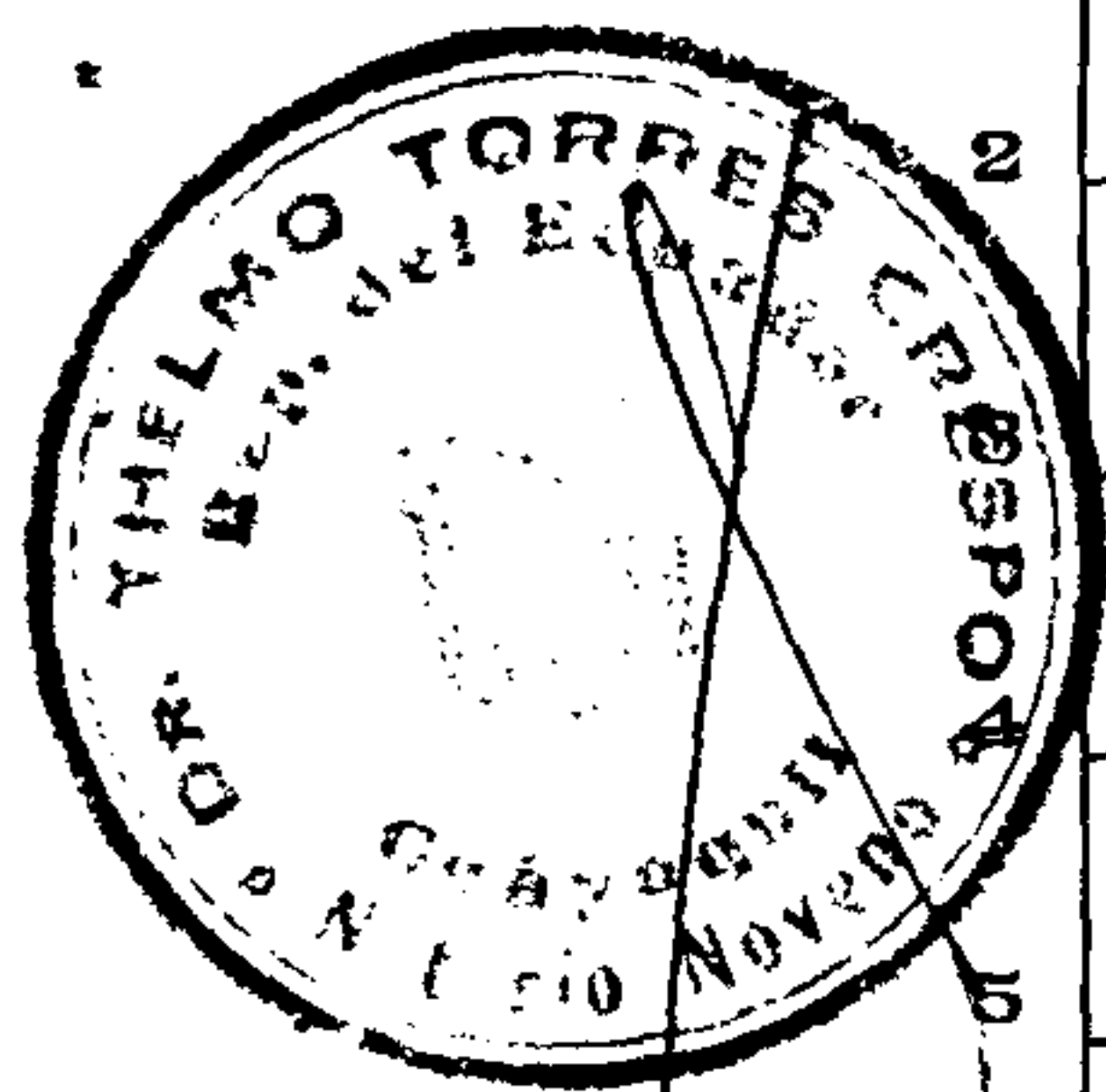
1 Y NÚMERO 12. En Guayaquil, a los once días del mes de setiembre
 2 de mil novecientos sesenta y ocho, a las once y veinte a.m.,
 3 en el local de la Compañía situado en la casa número ciento
 4 doce de la calle Argentito Vargas, intersección Avenida El
 5 Prado, se reunió en sesión de Junta General Extraordina-
 6 ria, los socios de LA COMPAÑÍA DE INMOBILIARIAS S. A. S., señores
 7 Juan Vilaseca de Irujo, propietario de cincuenta partici-
 8 paciones sociales de un mil sueros cada una, representado
 9 por su Apoderado General señora María Cecilia Vilaseca de
 10 Florido, quien actúa también por sus propios derechos como
 11 propietaria de cinco participaciones sociales de un mil su-
 12 eros cada una y señora María Teresa Vilaseca de Irujo,
 13 propietaria de cincuenta participaciones sociales de un
 14 mil sueros cada una. Se dejó constancia de que el tener
 15 de la dispuesta en los Artículos ciento tres y doscien-
 16 tas setenta y tres de la Ley de Compañías no ha sido nece-
 17 sario efectuar convocatoria previa por cuanto los socios
 18 existentes representan el total del capital pagado de la
 19 sociedad y están unánimemente de acuerdo en realizar la
 20 presente reunión y en los puntos que van a tratar en
 21 ella, los mismos que constan en el Orden del Día que se
 22 copia: - I.º.- Aumento de capital social a cuatro millones
 23 de sueros.- II.º.- Suscripción y pago del aumento del capi-
 24 tol social.- III.º.- Transferencia de Inmobiliaria Intecere
 25 C. Ltda. en Compañía Anónima.- IV.º.- Reformas y Codifica-
 26 ción del Estatuto Social.- V.º.- Autorización al Presi-
 27 dente y al Gerente para instrumentar y dar válidos jurí-
 28 dico a las resoluciones adoptadas, luego de que todos

1 los socios y el Gerente hayan suscrito la escritura pública
 2 respectiva. Preside la reunión la titular señora María Ce-
 3 cilia Vilaseca de Florido y actúa de Secretario el Gerente
 4 señor doctor Orlando Alcívar Santos.- Una vez que el Secre-
 5 tario de acuerdo con los datos constantes en el Libro de
 6 Participaciones y Socios de la Compañía, elaboró la lista
 7 de asistentes y comprobó que a la Junta habían concurrido
 8 los socios que representan la totalidad del capital paga-
 9 do de INMOBILIARIA JUTOCERA C. Lda., la Presidenta decla-
 10 ra instalada la sesión y pone a consideración de la Junta
 11 el primero de los puntos constantes en el Orden del Día.-
 12 La señora María Teresa de Piovesán solicita el uso de la
 13 palabra y expresa que, por varias razones, y entre ellas
 14 la de lograr que exista una relación lógica entre el movi-
 15 miento económico-financiero de Inmobiliaria Jutocera C.
 16 Lda., y su capital social, cree conveniente que se aprue-
 17 be la elevación del mismo en tres millones ochocientos
 18 mil sueros, a fin de que con tal aumento el capital de
 19 la Compañía ascienda a cuatro millones de sueros en total.
 20 La señora María Cecilia de Florido apoya la propuesta por
 21 la señora María Teresa de Piovesán y la Junta aprueba uná-
 22 nime por unanimidad aumentar el capital de la Compañía
 23 en la forma antes indicada. A continuación la Presidenta
 24 pone a consideración de la Junta el segundo punto del
 25 Orden del Día, es decir la suscripción y pago del incre-
 26 mento de capital acordado, expresando que el Club de
 27 Empleados del Banco del Pacífico así como la Srta. Rosaura
 28 Vilaseca de Preti han manifestado su interés por suscribir



1 tal aumento. El Club de Empleados del Banco del Pacífico ha
 2 propuesto pagar las participaciones suscritas mediante el
 3 aporte de un lote de terreno ubicado en esta ciudad y la
 4 Srta. Rosaura Vilasaca de Preti en numerario y que en con-
 5 secuencia pone también esto a consideración de la Sala, la
 6 misma que, luego de varias deliberaciones, resuelve, acorda-
 7 do por unanimidad, que el aumento del capital sea suscrito
 8 por el Club de Empleados del Banco del Pacífico, legalmente
 9 representado por el Vicepresidente, Encargado de la Presi-
 10 dencia, Economista Gonzalo Mejía Cumbillego y por la Srta.
 11 Rosaura Vilasaca de Preti así: tres mil setecientos cin-
 12 cuenta participaciones sociales de un mil sueros cada una
 13 suscribe el Club de Empleados del Banco del Pacífico y
 14 cincuenta participaciones sociales de un mil sueros cada
 15 una suscribe la Srta. Rosaura Vilasaca de Preti. Cada
 16 uno de los actuales socios renuncia en forma expresa y
 17 con arreglo a la Ley, al derecho a suscribir la parte
 18 proporcional que le corresponde en el aumento de Capital,
 19 y acepta y ratifica la suscripción antes descrita. A
 20 continuación, y dentro del mismo punto del Orden del Día
 21 la Junta acuerda que el pago de las nuevas participaciones
 22 que han sido suscritas por el Club de Empleados del Banco
 23 del Pacífico y por la Srta. Rosaura Vilasaca de Preti se
 24 realice de la siguiente manera: (LBC) El Club de Empleados
 25 del Banco del Pacífico pagará las tres mil setecientos
 26 cincuenta participaciones sociales que ha suscrito median-
 27 te la transferencia de dominio y aporte de un inmueble de
 28 su propiedad compuesto de un lote de terreno ubicado al sur

1 de esta ciudad en la que fué la Hacienda El Guano, iden-
 2 tificada en el Catastro Municipal con la Codificación cen-
 3 ta i cinco- cero uno- cero uno, con los siguientes líde-
 4 res, dimensiones y superficie: por el Norte, calle pública,
 5 con ciento veinte metros; por el Sur, terrenos de la fami-
 6 lia Marcos, con ciento veinte metros; por el Este, terrenos
 7 de la familia Marcos, con igual medida; y por el Oeste, te-
 8 rrenos de la familia Marcos, con la misma dimensión, me-
 9 didas lineales que hacen una superficie de setecientos mil
 10 cuatrocientos metros cuadrados.- (CC) La Srta. Rosaura
 11 Vilasaca De Prati pagará las cincuenta participaciones
 12 sociales que ha suscrito en numerario el día de hoy.
 13 Ate seguido la Presidente pone en conocimiento de la
 14 Sala el tercer punto del Orden del Día, y expresa que
 15 por razones de orden comercial crea necesario que la Com-
 16 pañia se convierta en una Sociedad Anónima, pero que en
 17 todo caso a la Junta le toca resolver. La señora María
 18 Teresa de Rivero manifiesta que está de acuerdo con
 19 lo dicho por la Presidente, aprobando la Sala por unani-
 20 midad transformar a Inmobiliaria Jutecero C. Ltda. en
 21 Sociedad Anónima la misma que operará bajo la denomina-
 22 ción de INMOBILIARIA JUTECERO S.A., en los términos si-
 23 guientes: a) La Compañia se regirá por el Estatuto que
 24 habrá de aprobar la Sala una vez que se trate dicho
 25 punto en el transcurso de la presente reunión.- b) Las
 26 participaciones sociales de Inmobiliaria Jutecero C.
 27 Ltda., serán de valor y serán anuladas una vez per-
 28 fectada la transformación. A cambio de dichas partici-



1 participaciones la Compañía emitirá acciones de no mil sueros ca-
 2 da una, las mismas que serán canjeadas en proporción al
 3 valor nominal de las participaciones que posea cada socio.
 4 e) La escritura de transformación será suscrita por todos
 5 los accionistas de la Compañía, debiéndole hacer además
 6 el Gerente en calidad de tal. d) El balance General, certa-
 7 do a la presente fecha, que ha sido presentado a considera-
 8 ción de la Junta General, ha sido aprobado por unanimidad.
 9 e) Ninguno de los socios de la Compañía se reserve premio
 10 o ventaja alguno en razón de la presente transformación.-
 11 Acto seguido se pasa a tratar el cuarto de los puntos del
 12 orden del Día y la señora María Cecilia de Florido pasa
 13 a consideración de la Junta el Proyecto de Reformas y Co-
 14 dificación de Estatutos que ha preparado y que se ha
 15 entregado a cada uno de los socios, documento que es apro-
 16 bado por unanimidad sin modificación alguna, y cuyo texto
 17 íntegro es el siguiente:- **ESTATUTOS SOCIAL DE INMOBILIA-**
 18 **RIA JURÍDICO S.A.- CAPITAL TRÍPTICO:- DENOMINACION, DOMI-**
 19 **CILIO, PLAZO Y OBJETO.- ARTICULO PRIMERO:- DENOMINACION**
 20 **Y DOMICILIO.-** La sociedad tendrá la denominación objetiva
 21 de " INMOBILIARIA JURÍDICA S.A." y su domicilio principal
 22 será la ciudad de Guayaquil- Ecuador.- **ARTICULO SEGUNDO:-**
 23 **PLAZO Y OBJETO.-** El plazo de duración de la Compañía es de
 24 cincuenta Años contados a partir del primero de Noviembre
 25 de mil novecientos veinte y cuatro, y su objeto social se-
 26 rá la compra, venta y/o administración de inmuebles de
 27 propiedad unitaria u horizontal en la zona urbana e rural,
 28 pudiendo para tal efecto ejecutar todos los actos y cele-

Estatutos

brar todos los contratos lícitos que fueren menester.- Ade-

más podrá dedicarse al negocio de agencias y representacio-

nes, y, para el mejor cumplimiento de sus fines sociales po-

drá poseer acciones o participaciones y ser accionista o

socio de otras Compañías ecuatorianas o foráneas. CAPITULO

SEGUNDO: DEL CAPITAL, DE LAS ACCIONES Y DE LOS ACCIONISTAS.

ARTICULO PRIMERO: CAPITAL Y ACCIONES.- El capital de la so-

ciedad es de CUATRO MILLONES DE DOLARES (4.000.000,00) di-

vidido en cuatro mil acciones ordinarias y nominativas

con valor nominal de un mil sucres cada una.- ARTICULO

CUARTO: TITULOS.- Las acciones, numeradas del cero cero

cero uno al cuatro mil, inclusive, constarán de títulos que

serán suscritos por el Presidente y el Gerente General,

podiendo un solo título representar varias acciones. Los

títulos contendrán las declaraciones que prescribe el

artículo ciento ochenta y nueve de la Ley de Compañías.-

ARTICULO QUINTO: VOTOS Y RESPONSABILIDADES.- Cada acción

da derecho a un voto en las resoluciones de la Junta Gene-

ral aunque sean varios los dueños de ella. La respos-

sabilidad en general de los accionistas se limita al con-

te o valor de sus acciones.- Las acciones que no están to-

talmente liberadas sólo dan derecho a voto en proporción

a su valor pagado.- ARTICULO SEXTO: AUMENTO DE CAPITAL Y

REDUCCION DE RESERVA.- La Compañía podrá acordar el aumen-

to de capital social mediante la emisión de nuevas acciones

o la elevación del valor de las ya emitidas, y los accio-

nistas tendrán derecho preferente, en proporción a sus

acciones, para suscribir las que se emiten en cada caso.-

ARTÍCULO OCTAVO: TRANSFERENCIA DE ACCIONES DE ACCIONISTAS.-

El derecho de negociar las acciones libremente no admite limitaciones y se considerará como dueño de ellas a quien comparezca como tal en el libro de Acciones y Accionistas.-

ARTÍCULO NOVENO: FALSA DE TITULOS.- En caso de extravío o destrucción de algún título de acción se observará el procedimiento establecido en el artículo diez de la Ley de Compañías.- ARTÍCULO DÉCIMO: DERECHOS DEL TITULAR Y USUFRUCTUARIO DE ACCIONES.-

Todo accionista tiene, como derechos fundamentales cuyos de los cuales no se le puede privar, los consignados en el artículo doce de la Ley de Compañías. En el caso de usufructo de acciones de la compañía, el usufructuario, además del derecho a participar en las ganancias sociales obtenidas durante el período del usufructo y a que se repartan dentro del mismo, tendrá derecho a intervenir y votar en las Juntas Generales de Accionistas con el número de votos que corresponde a las acciones materia del usufructo; a integrar los órganos de administración y de fiscalización de la compañía, en los mismos términos que los que se aplican a los restantes accionistas de la Compañía y de conformidad a la Ley; a impugnar las resoluciones de la Junta General y demás organismos de la Compañía en la forma contemplada en la Ley; a hacerse representar en la Junta General por persona extraña de la manera establecida en la Ley para los accionistas a solicitar la convocatoria a Junta General y recurrir de la negativa que no opusiere a su petición, en los términos fijados en

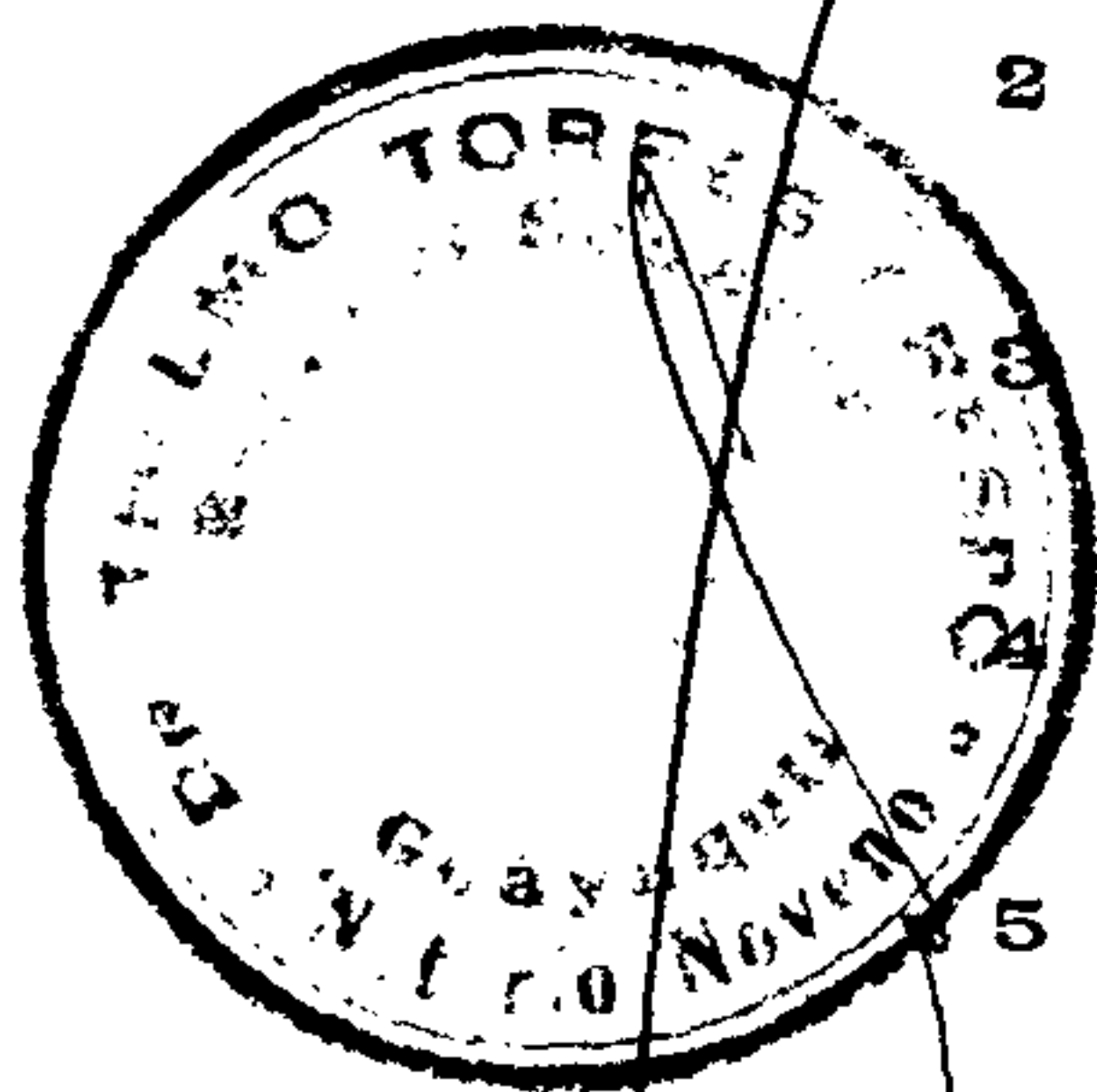
la Ley; a solicitar la intervención de la Superintenden-
cia de Compañías, en los casos y cumpliendo con los requi-
sitos que para el efecto señale la Ley, y a que se le con-
fieran los informes y documentos indicados en el artículo
quince de la Ley de Compañías.- ARTICULO DECIMO: ADMINISTRACION DE LAS ACCIONISTAS.-

Los accionistas podrán hacerse
representar en la Junta General por persona extraña re-
diente carta dirigida al Gerente General en cada caso
a poder otorgado conforme a derecho. No podrán ser repre-
sentantes de los accionistas los administradores y los
comisarios de la Compañía. CAPITULO TERCERO: DE LA ADMI-

ISTRACION DE LA SOCIEDAD.- ARTICULO UNDICESIMO: ADMINISTRACION Y FISCALIZACION.- El Gobierno de la sociedad corres-
ponde a la Junta General de accionistas y la administración
al Directorio, al Presidente, al Vicepresidente, al Gerente
General, a los Gerentes y a los sub-Gerentes, la fiscaliza-
ción y control corresponde al Comisario de la sociedad,
quien tendrá un suplente para que actúe en su falta o au-
sencia. ARTICULO DOCESIMO: INTERVENCION Y DECISIONES DE LA

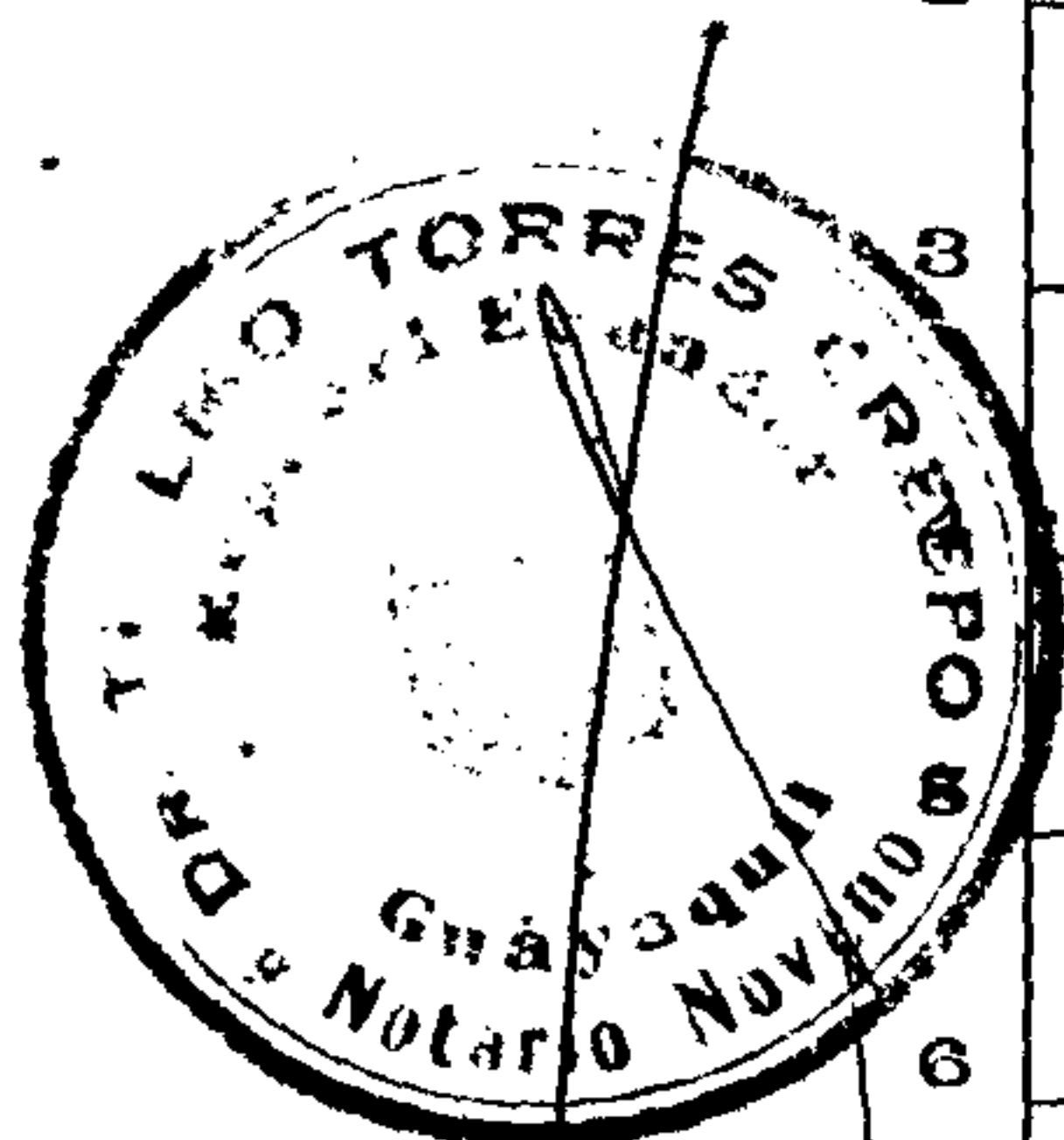
JUNTA GENERAL.- La Junta General formada por los accionis-
tas legalmente convocados y reunidos en el órgano supre-
mo de la sociedad y, en consecuencia, las decisiones que
ella tome de conformidad con la Ley, las Reguleciones de
la Superintendencia de Compañías y el presente estatuto,
obligan a todos los accionistas.- ARTICULO DECIMO QUINTO: JUNTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-

Las Juntas Generales
de accionistas son Ordinarias y Extraordinarias y salvo
lo dispuesto en el artículo doscientos ochenta de la Ley



1 de Compañía, las ordinarias se celebrarán en el Concilio
 2 principal de la sociedad por lo menos una vez al año dentro
 3 del primer trimestre posterior a la finalización del ejer-
 4 cicio económico, y las extraordinarias en cualquier época
 5 de los meses convocadas. En las Juntas Generales Ordina-
 6 rias se considerarán, sin perjuicio del análisis y resolu-
 7 ción de otros asuntos, los siguientes puntos: a) Los in-
 8 formes del Gerente General y del Comisario, así como los
 9 balances y otros actos de los negocios sociales en el
 10 último ejercicio económico; b) la distribución de los bene-
 11 ficios sociales y la formación de fondos de reserva según
 12 el proyecto que será presentado por el Directorio; c)
 13 la designación de los funcionarios cuya elección la corres-
 14 ponda según la ley y este estatuto.- **ARTICULO TERCERO CUAR-**
 15 **TO: CONVOCATORIA.**- Las convocatorias a sesiones de Junta
 16 General las hará el Directorio, el Presidente o el Geren-
 17 te General, por propia iniciativa o a pedido de acciona-
 18 rios que representen, por lo menos, la cuarta parte del
 19 capital social. Tales convocatorias se publicarán en uno
 20 de los periódicos de mayor circulación en el Concilio
 21 de la Compañía, con no menos de ocho días de anticipación
 22 a la fecha fijada para la reunión. Para toda sesión se
 23 convocará especial e individualmente a los Comisarios, pero
 24 su inasistencia no será causa de diferimiento de la sesión.
 25 **ARTICULO CUARTO QUINTO: REQUISITOS.**- El quórum necesario para
 26 que las Juntas Generales puedan considerarse válidamente
 27 constituidas para deliberar en primera convocatoria, debe
 28 estar formado por accionistas que representen cuando me-

nos el cincuenta y un por ciento del capital pagado. En
segunda convocatoria la Junta sesionará con el número de
accionistas presente, cualquiera que éste sea. - ARTICULO
DECIMO.- JUNTAS GERALES ORDINARIAS.- Lo estatuto lo ex-
presado en los dos artículos precedentes, la Junta General
se entenderá legalmente convocada y constituida, en cual-
quier tiempo y en cualquier lugar, dentro del territorio
nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que los
asistentes, representen todo el capital pagado y acepten
por unanimidad la celebración de la reunión. Todos los
concurrentes deberán subscribir el acta de la sesión bajo
sanción de nulidad. - ARTICULO DECIMO PRIMERO.- JUNTAS
GERALES EXTRAORDINARIAS.- Para que la Junta General, or-
dinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente el au-
mento o disminución del capital, la transformación, la
fusión, la disolución anticipada de la Compañía, la rees-
tructuración de la sociedad en proceso de liquidación, la con-
validación, y en general cualquier modificación del presen-
te estatuto, se requiere, en primera convocatoria, el asis-
to quebrun señalado en el artículo décimo quinto prese-
dente. En segunda convocatoria bastará la representación
de la tercera parte del capital pagado, y si luego de la
segunda convocatoria se hubiere la concurrencia aludida se
efectuara una tercera convocatoria y se procederá en la
forma indicada en el inciso final. Para los casos previos-
tos en este artículo, las decisiones de la Junta General
serán adoptadas por el voto favorable de, por lo menos, las
tres cuartas partes del capital pagado representado en ella.



ARTICULO DECIMO OCTAVO:-- MODIFICACION POR RESOLUCION NUMERICO:--

Exceptuando los casos previstos en la Ley de Compañías y en este estatuto, las decisiones de la Junta General serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión. En caso de empate en una votación, el asunto tratado se considerará no aprobado, sin perjuicio del derecho de pedir que se tome nueva votación o que el asunto se trate en una Junta posterior. **ARTICULO DECIMO NOVENO:--**

PROHIBICION PARA VOTAR:-- Los accionistas administradores, a pesar de los derechos que le son propios, no podrán votar en la aprobación de los balances que presentaran, en las deliberaciones respecto de su responsabilidad ni en las que se refirieren a operaciones en que tengan intereses contrapuestos a los de la sociedad. **ARTICULO VIGESIMO:--**

MANDATARIO:-- A más de la forma de representación prevista por la Ley, un accionista podrá ser representado en la Junta General de accionistas mediante apoderado con poder notarial general o especial suficientes para el efecto. Para que el mandatario pueda suscribir, a nombre de su mandante, aumentos de capital resueltos por la Junta General de accionistas, será necesario que en la carta poder o en el poder notarial que acredite su representación se haga mención expresa del capital que se autoriza al mandatario a suscribir a nombre de su mandante, salvo el caso de que el mandatario actúe en virtud de un poder general suficiente. Cada accionista sólo puede hacerse representar por un mandatario ante la Junta General, para cada efecto, cualquiera que fuere el número de sus acciones. Asimismo, el

mandatario no puede votar en representación de una o más acciones de su mandato en un sentido y de otra y otras acciones del mismo, en sentido distinto. Pero la persona que sea mandataria de varios accionistas podrá votar distintamente en representación de cada uno de sus mandantes.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:-- PRESIDENCIA, SECRETARIO Y ACTAS DE LAS JUNTAS GENERALES.-- Presidirá las Juntas Generales el Presidente de la Compañía y actuará de Secretario el Gerente General de la misma. En caso de falta del Presidente, le subrogará el Vicepresidente, y si éste también faltare, actuará de Presidente la persona presente que elija la Sala. Igualmente, la Junta designará a la persona que debe actuar de Secretario en caso de falta o ausencia del Gerente General. Las actas de las deliberaciones y resoluciones de la Junta General se asentarán, luego de aprobadas en la misma sesión, en el libro destinado para el efecto, o en hojas móviles escritas a máquina, debiendo ser legalizadas con las firmas del Presidente y del Gerente General. Secretario o de quienes hicieren sus veces. De cada sesión se formará un expediente con la copia del acta y los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en las formas y en los términos establecidos en la Ley y en el estatuto; la lista de los asistentes con la constancia de las acciones que representan, el valor pagado por ellas y los votos que les correspondan; los poderes y cartas presentados para actuar en la Junta y los demás instrumentos que hayan sido conocidos por ésta.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:-- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-- Con



1 atribuciones de la Junta General las que señala la ley y
 2 este estatuto, especialmente las siguientes: a) Designar
 3 e elegir para un periodo de dos años a los tres miembros
 4 de elección del Directorio, al Presidente, al Vicepresiden-
 5 te, al Gerente General y a los Consejeros - Principal y
 6 Suplente- de la sociedad; aceptar sus excusas e renunciaciones
 7 y reponerlos por causas justificadas; b) Conocer los in-
 8 formes, balances, inventarios y más cuentas que deberá
 9 presentar al Gerente General y el Consejero actuante sobre
 10 los negocios sociales; c) Resolver acerca de la distribución
 11 de utilidades y de los porcentajes destinados a formar
 12 el fondo de reserva; d) Reformar e interpretar el estatuto
 13 social y acordar el aumento o reducción del capital,
 14 la ampliación o disminución del plazo de duración, la fu-
 15 sión, la disolución y la liquidación de la compañía; e)
 16 Nombrar el (o los) liquidador (es) y fijar sus emolumentos,
 17 determinar el procedimiento de la liquidación y aprobar
 18 las cuentas pertinentes; f) Tomar decisiones en orden a
 19 lograr una mejor marcha económica de la compañía; g)
 20 Resolver la emisión de obligaciones; y, h) Conocer y resol-
 21 ver todos los asuntos que se sean de competencia del Di-
 22 rectorio o de los Administradores o que éstos sometan a
 23 su conocimiento.- CA. IV.- CLASIFICACIÓN DEL DIRECTORIO.- ARTI-
 24 CULO VICENIA TERCERO.- COMPOSICIÓN, ELECCIÓN Y DURACIÓN
 25 DE SUS FUNCIONES.- El Directorio de la Compañía estará for-
 26 mado por cinco miembros: El Presidente, y el Gerente Ge-
 27 neral como integrantes estos, y los tres restantes elegi-
 28 dos por la Junta General, orgánicos que nombrará también

tres vocales suplentes para que reemplacen a los princi-

pales con indicación de la persona a quien cada suplente

debe reemplazar. Los Directores durarán dos años en sus

cargos y podrán ser reelegidos indefinidamente. Para de-

sempañar el cargo de Director no se requiere ser accionis-

ta de la sociedad. ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:— FUNDAMENTO,

ENCUENTRO Y ACTAS DEL DIRECTORIO.— Presidirá el Directorio

el Presidente de la Compañía y actuará de Secretario el Co-

rente General. En ausencia del Presidente, corresponderá

al Vicepresidente reemplazarle en tal función, y si antes

faltaren al Directorio será presidido por la persona que

sus miembros elijan. De igual manera, si faltare el Ceren-

te General, corresponderá al Gerente Administrativo reem-

plazarlo, y si este también faltare el Directorio designará

a la persona que debe actuar como Secretario. Las actas

de las sesiones de Directorio deberán ser suscritas por

el Presidente y el Secretario o por quienes los reempla-

zaren, y redactadas y aprobadas en la misma reunión. AB-

SECCIÓN VIGÉSIMA QUINTA:— CONVOCATORIA A SESIONES DE DI-

RECTORIO.— La convocatoria a sesiones de Directorio se efec-

tuará mediante carta certificada dirigida a sus miembros

o enviada directa y personalmente a éstos, en cuyo caso

la copia debe estar firmada por el convocador, individual

o conjuntamente, y suscrita por el Presidente o por el Co-

rente (o por quienes hicieren sus veces) o por tres de

sus miembros cuando sean. Sin embargo, el Directorio podrá

sesionar, sin convocatoria previa, en cualquier tiempo y

lugar del país si todos sus miembros principales (o su-



1 plantas reemplazantes) se hallen presentes y estén de acuer-
 2 do en la reunión y en la lista de asuntos que habrá de tra-
 3 tar en la misma. En este caso, todas las concurrentes de-
 4 berán firmar el acta correspondiente bajo sanción de nulidad.
 5 **ARTICULO VIGESIMO SEXTO:- JUNTA 7 MAYORIA.-** El Directorio
 6 puede sesionar válidamente con tres o más de sus miembros,
 7 pero en todos los casos sus resoluciones se tomarán con el
 8 voto conforme de por lo menos tres de ellos.- **ARTICULO VI-
 9 GESIMO PRIMERO:- ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son atribuciones
 10 y deberes del Directorio los siguientes: a) Establecer la
 11 política de la empresa en todos los órdenes y aprobar o
 12 objetar los planes de acción, operaciones o negocios, re-
 13 glamentos y presupuestos que presente el Gerente General;
 14 b) Decidir o autorizar la adquisición, enajenación y gravi-
 15 neses de bienes raíces de cualquier valor, y la adquisi-
 16 ción, transferencia, inscripción, uso, disfrute y explota-
 17 ción de patentes o marcas; c) Nombrar a los Gerentes, a
 18 los Subgerentes, fijándoles sus atribuciones en los nombre-
 19 mientos que se les extiendan de conformidad con el artículo
 20 trigésimo cuarto de este estatuto, así como al (a los)
 21 Procurador (es) de la misma; d) autorizar todo acto o con-
 22 trato cuyo monto exceda de un millón de sucres; e) Acor-
 23 dar el establecimiento de agencias o sucursales; f) Fijar
 24 las remuneraciones de los funcionarios de la Compañía; g)
 25 Conocer el informe anual que el Gerente General debe pre-
 26 sentarle sobre los negocios y operaciones de la Compañía;
 27 h) Presentar cada año un informe o memoria de las activida-
 28 des sociales a la Junta General Ordinaria junto con el Ba-

1 lance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, y el in-
2 ventario, todo lo cual deberá ser conocido previamente por
3 el Comisario; 12) Conocer cualquier otro asunto que no esté
4 reservado a la Junta General de Accionistas o a otro órgano
5 administrativo por la Ley o en este Estatuto. CAPITULO CUIN-

6 TO: DEL PRESIDENTE, DEL VICEPRESIDENTE, DEL GERENTE GENERAL,
7 DE LOS GERENTES Y DE LOS SUBGERENTES. ARTICULO VIGESIMO CO-

8 TAVO: ELECCION Y DURACION DE LOS CARGOS.- El Presidente, el
9 Vicepresidente y el Gerente General serán elegidos por la
10 Junta General de Accionistas y durarán dos años en sus car-
11 gos pudiendo ser indefinidamente reelegidos. Para el de-
12 sempeño de tales funciones no se requiere ser accionista
13 de la Compañía. ARTICULO VIGESIMO NOVENO: FUNCIONES PRO-

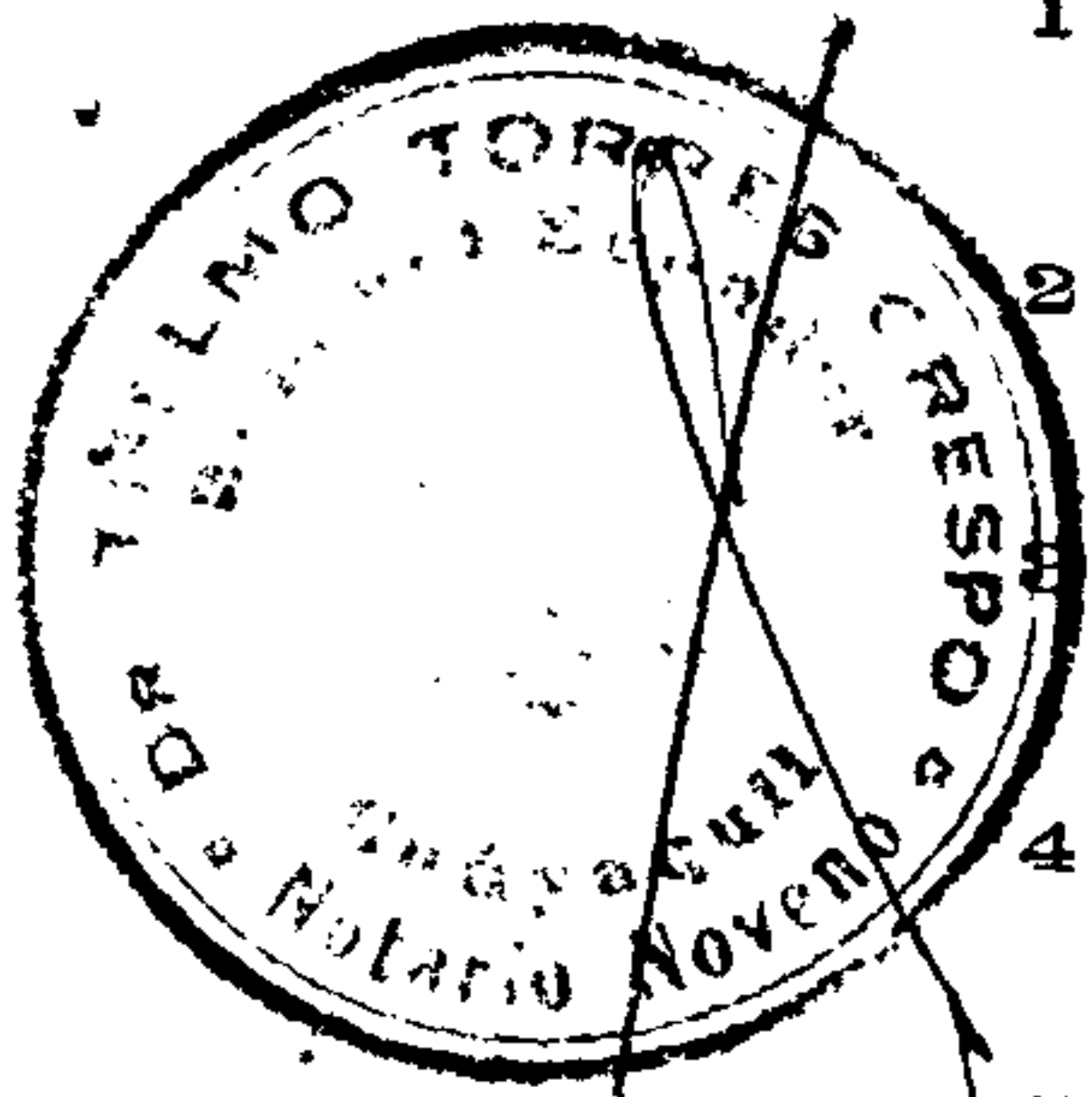
14 HOCADAS.- Aunque fenezca el período para el cual fueron
15 elegidos los funcionarios de administración y fiscalización
16 de la compañía, ellos continuarán en sus cargos hasta ser
17 legalmente reemplazados. En caso de renuncia del cargo de
18 administrador, se aplicará lo dispuesto en el artículo
19 trescientos once de la Ley de Compañías. ARTICULO VIGI-

20 SINO: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL GERENTE GENERAL.- Al Ge-
21 rente General le corresponden las atribuciones y deberes
22 establecidos en la ley y en este estatuto, así: a) Dirigir
23 y ejecutar las operaciones que debe realizar la sociedad
24 para el cumplimiento de sus fines; b) Administrar los bie-
25 nes y negocios de la sociedad y proteger sus intereses;
26 c) Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la
27 Compañía, en la forma prevista en el artículo trigésimo
28 quinto de este estatuto; d) Ejecutar todos los actos y

celebrar todos los convenios y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines de la sociedad, así como adquirir derechos y contraer obligaciones a nombre de la misma, conforme se determina en el artículo trigésimo quinto de este Estatuto, especialmente: (uno) Girar, suscribir, aceptar, pagar, endosar, protestar y cancelar letras de cambio o pagarés a la orden, cheques y otros títulos de crédito; (dos) Efectuar operaciones bancarias de todo género y depositar y retirar fondos por cualquier medio lícito, sin embargo de lo cual los cheques girados contra las Cuentas Corrientes de la compañía deberán llevar además la firma de otra persona cuya designación le efectuará el Directorio; (tres) Nombrar y renovar a los trabajadores de la Compañía, aceptar sus renunciaciones y fijar sus remuneraciones; y, (cuatro) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley y de este Estatuto y las resoluciones de la Junta General de Accionistas. — ANTECEDENTES HISTÓRICOS: — ANTECEDENTES Y DESARROLLO INDIVIDUALES DEL PRESIDENTE Y DEL GERENTE GENERAL. —

Corresponde especialmente al Presidente: a) Presidir y dirigir las sesiones de Junta General y del Directorio, y suscribir, conjuntamente con el Gerente General, los Secretarios, los actos respectivos; b) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos de acciones de la Compañía; c) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos de las obligaciones que emita la compañía. Igualmente, corresponde especialmente al Gerente General: a) Actuar como Secretario de las sesiones de Junta General y de Directorio, y suscribir conjuntamente con el Presidente las

1 actas respectivas; b) Suscribir conjuntamente con el Pre-
 2 sidente los títulos de acciones de la Compañía; c) suscri-
 3 bir conjuntamente con el Presidente los títulos de las
 4 obligaciones que emita la Compañía, y; d) Presentar y po-
 5 ner anualmente a consideración del Directorio los balan-
 6 ces, cuentas e informes sobre su gestión administrativa.
 7 ARTICULO TREIGESIMO SEGUNDO:— ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL
 8 VICEPRESIDENTE.— El Vicepresidente reemplazará al Presiden-
 9 te en causa de ausencia temporal de éste, pero si le falta
 10 es definitiva la Junta General de Accionistas designará
 11 su reemplazo. Mientras este último se haga, el Vicepresi-
 12 dente subrogará al Presidente faltante. ARTICULO TREIGESIMO
 13 TERCERO:— SUBROGACION DEL GERENTE GENERAL.— El Gerente Admi-
 14 nistrativo reemplazará al Gerente General en los casos
 15 de falta o ausencia temporal de éste. Si el Gerente Admi-
 16 nistrativo también faltare por cualquier causa, el Directo-
 17 rio designará a la persona que debe reemplazar al Gerente
 18 General. Si la falta del Gerente General es definitiva
 19 la Junta General de Accionistas designará su reemplazo.—
 20 ARTICULO TREIGESIMO CUARTO:— ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS
 21 GERENTES.— Los Gerentes de la Compañía tendrán las atribu-
 22 ciones y deberes que expresamente les señala el Directorio
 23 de la Sociedad con sujeción a la Ley y a este Estatuto, por
 24 lo que no podrá incluirse entre aquellas la representación
 25 legal de la Compañía.— Los Gerentes podrán ser nombrados,
 26 por el mismo órgano que los eligió, Procuradores Judicia-
 27 les para que en representación de la compañía comparezcan
 28 a juicio para proponer demandas, deducir acciones e efectuar



requerimientos judiciales de cualquier clase. Para contestar demandas, proponer excepciones o responder a requerimientos judiciales, necesitarán autorización expresa en cada caso del Presidente o del Gerente General. Igualmente la necesitarán en cualquiera de los eventos previstos en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil, pero tendrán plena libertad para continuar con el trámite o procedimiento de cualquier juicio una vez trabada la litis.

CAPITULO SEXTO: DE LA REPRESENTACION LEGAL.- ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: REPRESENTANTE LEGAL.- El Gerente General representará legal, judicial y extrajudicialmente a la sociedad. Sin embargo, intervendrá necesariamente en forma conjunta con el Presidente, en todo acto o contrato cuya cuantía sea mayor de quinientos mil pesos y necesitará autorización del Directorio de la Compañía para adquirir, gravar o enajenar bienes raíces de cualquier valor o para intervenir en actos o contratos que no correspondan al giro ordinario de las negocios sociales o cuya cuantía sea mayor a un millón de pesos.

ARTICULO SEXTO: DE LA FISCALIZACION.- ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: CONSIGERIO Y SU ATRIBUCIONES.- La Junta General de Accionistas nombrará un Consigero Principal y otro Suplente, que durarán dos años en sus cargos y que tendrán todas las obligaciones y atribuciones señaladas en este estatuto y en la Ley de Compañías. El Suplente actuará en caso de falta y en subrogación del Principal. Para el desempeño de este función no se requiere ser accionista.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: COMITE DE VIGILANCIA.- La Junta General de Accionistas podrá decidir, a su criterio y cuando tenga a bien

hacerle, la creación de un Consejo de Vigilancia, designar a sus miembros integrantes y reglamentar sus funciones. El Comisario necesariamente formará parte de este Consejo, pero sus responsabilidades, deberes y atribuciones no podrán ser transferidas a dicho organismo bajo ninguna circunstancia.

CAPITULO OCTAVO:-- DE LA DISOLUCION Y DE LA LIQUIDACION.--AR-

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO:-- CAUSAS PARA LA DISOLUCION.-- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo trescientos noventa y cuatro de la Ley de Compañías, y anticipadamente cuando así lo resuelva la Junta General de Accionistas en la forma establecida por la misma Ley. **ARTICULO TRIGESIMO NOVENO:-- PROCEDIMIENTO**

PARA LA LIQUIDACION.-- Para la liquidación de la Compañía la Junta General de Accionistas deberá: a) Designar liquidador (es); b) Dictar las normas para la liquidación; y, c) Señalar las facultades del (de los) liquidador (es) y en todo lo no previsto en estas normas se estará a lo dispuesto en la Ley de Compañías. **CAPITULO NOVENO:-- DISPOSICIONES**

VARIAS.-- ARTICULO CUADRAGESIMO:-- BALANZES.-- Se podrán ser aprobados los balances, informes y más cuentas que presente el Directorio a la Junta General Ordinaria sin el previo informe del Comisario a cuya disposición se pondrán dichos documentos por lo menos con treinta días de anticipación a la fecha en que se reúna la Junta General que los conocerá. El Balance indicará con exactitud los recursos económicos de la Compañía, el monto de los créditos activos y pasivos, las utilidades obtenidas e las pérdidas experimentadas. El Balance General y el Estado de la Cuenta

1 Utilidades y Ganancias y sus anexos, la memoria del Directorio,

2 el informe del Comisario y el del Gerente General estarán

3 a disposición de los accionistas en las oficinas de la Com-
4 pafia para su conocimiento y estudio por lo menos quince días

5 antes de la fecha de reunión de la Junta General que debe

6 conocerlos. ARTICULO CUARENTA Y CINCO:.- FOMENTO DE RESER-
7 VA LEGAL.- La propuesta de distribución de utilidades con-

8 tendrá, necesariamente, la destinación de un porcentaje no

9 menor al diez por ciento de ellas, para la formación de

10 un fondo de reserva legal, hasta que éste ascienda, por lo

11 menos, al cincuenta por ciento del capital social. Analizado

12 y resuelto el tercer punto del Orden del Día, corresponde a

13 la Junta pronunciarse sobre el cuarto y último de los puntos

14 consignados en él, y en efecto así se hace al resolver por

15 unanimidad autorizar al Presidente y al Gerente de la Compa-

16 ñia para que realicen todos los trámites pertinentes en or-

17 den a lograr el perfeccionamiento jurídico del aumento y de

18 las referencias y calificación referidas, luego del otorgamien-

19 to de la escritura pertinente, la cual deberá ser firmada

20 por todos los accionistas y por el Gerente como tal.- Toda

21 vez que han sido tratados todos los puntos que

22 constaban en el Orden del Día de la presente reu-

23 nión, la presidenta concede un receso para que se

24 proceda a redactar este Acto. Reinstituida la sesión

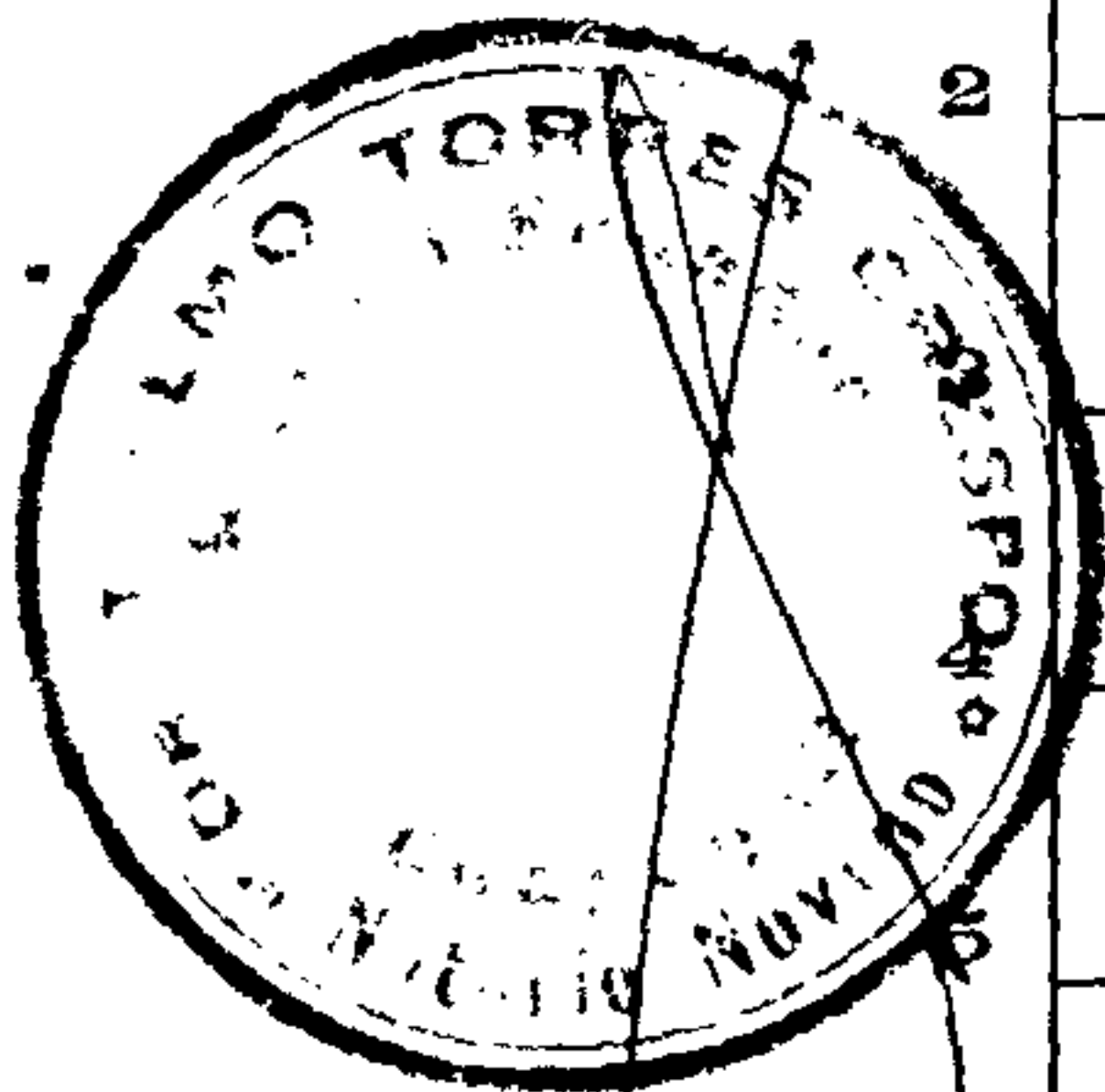
25 luego de cincuenta minutos, el Gerente- Secretario da

26 lectura al presente instrumento, el mismo que es apre-

27 bado por unanimidad, con lo cual la Presidenta de-

28 clara terminada la sesión a las una y diez minutos

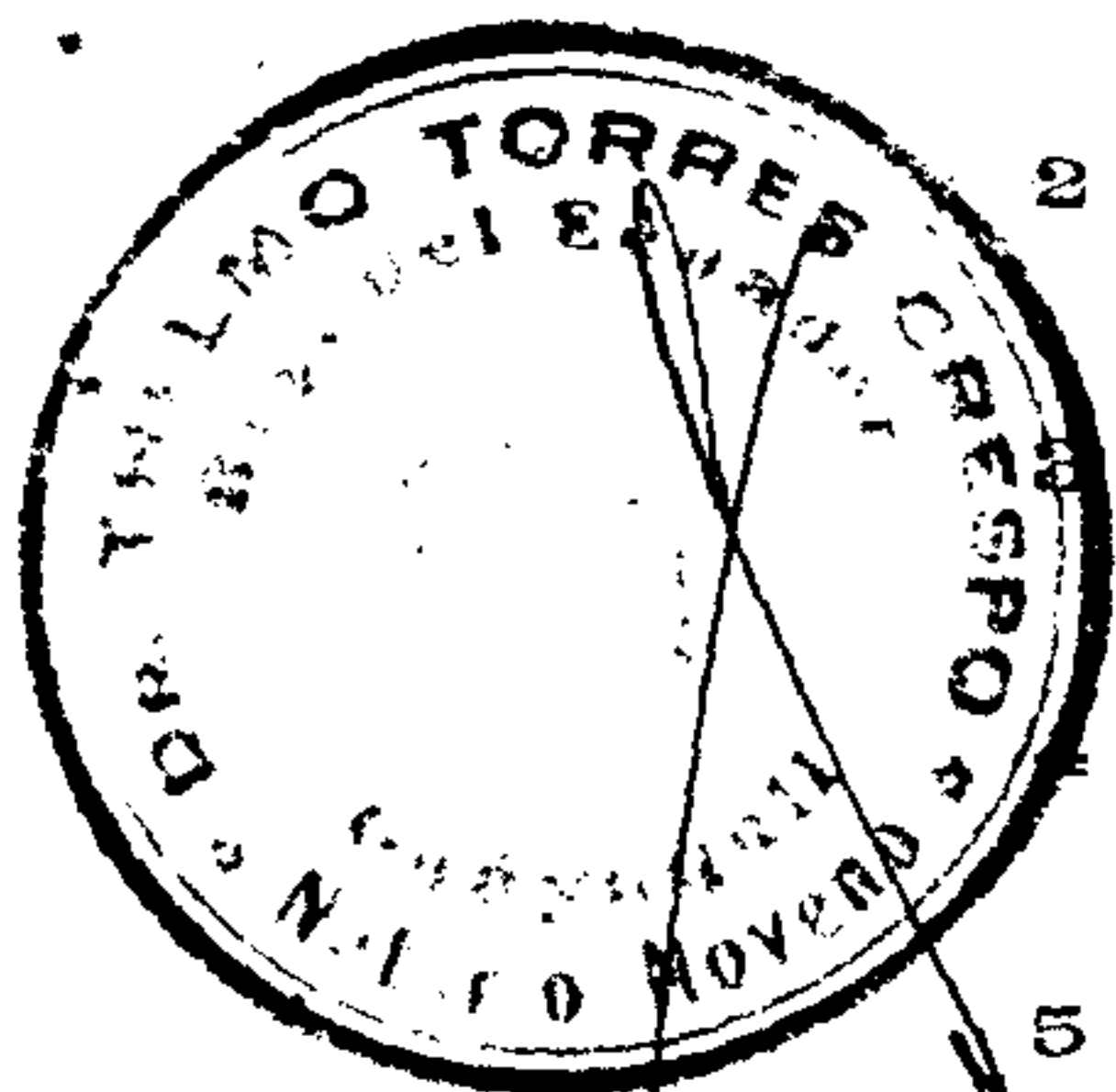
1 de la tarde, firmando para constancia en unidad
 2 de acto la Presidenta, los socios asistentes y el
 3 Gerente- Secretario que certifica.- Sdo. Maria Co-
 4 cilia de Florido, Presidenta, por sus propios ca-
 5 rechos y como Apoderada General del señor Juan
 6 O. Vilasaca De Prati; fdo.) Maria Teresa Vilese-
 7 ca de Novesán ; fdo.) Dr. Orlando Alcivar Santos,
 8 Gerente- Secretario. Es fiel copia de su original.
 9 Para otorgar esta Certificación se remite al archivo
 10 de actas de esta Compañía que está en cargo.-Sue-
 11 ñavil, Setiembre once de mil novecientos setenta y
 12 nueve. - Firmado) O. Alcivar. Dr. Orlando Alcivar
 13 Santos. Gerente- Secretario.- -- -- -- --
 14 I N F O R M E D E A V A L U A C I O N -- Guayaquil,
 15 siete de Noviembre de mil novecientos setenta y
 16 nueve.- Doctor Orlando Alcivar Santos, Gerente de
 17 INMOBILIARIA JUVENTUD C. LTDA. C i u d a d . En cum-
 18 plimiento de la misión encomendada por la Junta
 19 General de Socios de esa Compañía celebrada el
 20 tres de Setiembre de mil novecientos setenta y
 21 nueve, cumplies en presentar el siguiente Informe
 22 de A v a l u a c i ó n : El avalúo que se ha prac-
 23 ticado se refiere a un bien inmueble compuesto de
 24 un lote de terreno de c a t o r c e m i l c u a-
 25 t r e c i e n t o s metros cuadrados ubicado al
 26 sur de esta ciudad en lo que fue la Hacienda
 27 El Guano, con las siguientes linderos, dimensiones
 28 y superficie : por el N o r t e , calle pública,



1 con ciento veinte metros; por el Sur,
 2 terrenos de la familia Parcos, con ciento
 3 veinte metros; por el Este, terrenos de la
 4 familia Parcos, con igual medida, y por el Oeste
 5 e, terrenos de la familia Parcos, con la misma
 6 dimensión. Por la ubicación del solar, la extensión
 7 del mismo y el valor de la tierra en la zona en
 8 que se encuentra situada, valoremos el bien des-
 9 crito en la suma de TRES MILLONES SE-
 10 TECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS (3.750.000,00).
 11 Esperamos haber cumplido con la misión encomendada
 12 por usted. Atentamente, Firma) R. Torres R.- Ab.
 13 Rafael Torres Pazzini.- Firma) R. Gómez A. Bando
 14 Gómez Arcus.- - - - - C E R T I F I C A D O.-
 15 HONORABLE CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.-
 16 T E S O R E R O A.- Propietario : Radio La Prensa
 17 Cia. Ltda. Codificación : ochenta i cinco- uno- uno.
 18 Avalúo Catastral : dos millones quinientos noventa i
 19 dos mil sueros. Contribución : uno i medio por
 20 mil. El infrascripto Tesorero del Honorable Cuer-
 21 po de Bomberos de Guayaquil, c o r t i f i c a
 22 que la propiedad cuyas referencias arriba se men-
 23 cionan, se encuentra al día en el pago de la
 24 Contribución del uno y medio por mil correspondiente
 25 al año mil novecientos setenta i nueve.- Se ex-
 26 tiende el presente Certificado por extravío del tí-
 27 tulo original de la Contribución. Guayaquil, ocho-
 28 Enero - mil novecientos ochenta.- Hay una firma

ilegible.- Hay un sello .- - - - - 5 0 7 0 0 7 1 4 5

de la minuta y demás documentos que no han sido
presentados, los otorgantes ratifican y aprueban
en todas sus partes el contenido íntegro del
presente instrumento, dejándolo elevado a escritura
pública para que surta sus efectos legales.
quedan agregados al Registro, formando parte in-
tegrante de esta escritura: el Certificado
del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil;
el Certificado Único Municipal;
el Comprobante de la Empresa Municipal
de Alcantarillado, que está exento del pago de
la contribución especial de mejoras para obras
de Alcantarillado; los comprobantes de pago de los
impuestos creados para los Alcabalas y sus Adicio-
nales; y, el Balance Final que indica la min-
ta inserta, documentos que se insertarán al final
de todos los testimonios que se expidieren. La cuen-
tia de esta escritura es la cantidad de tres mi-
llones ochocientos mil sueros, la misma que no
halle exonerada del pago de los impuestos creados
a favor de los Colegios Nacionales Dr. Francisco
Xavier Aguirre Abad y Dolores Suero de esta ciudad
de Guayaquil y para los timbres fiscales, de confor-
midad con lo dispuesto en el Decreto setecientos treinta y tres
del veintidos de Agosto de mil novecientos setenta y cinco, publica-
do en el Registro Oficial número ochocientos setenta y cinco del vein-
tinove de Agosto de mil novecientos setenta y cinco.



1 Leída esta escritura de principio a fin, por mí el Notario,
 2 en alta voz, a los otorgantes, quienes la aprueban y suscri-
 3 ben en unidad de acto, conmigo, de todo lo cual. Doy fe.-
 4
 5 Firmado) María C. de Florido.- CC.No.0900721408.-C.T.93601.
 6 C.V.:09-190300.- O. Alcívar.- CC.09-00919986.- C.T.009793.
 7 C.V.:09-196751.- R.U.C.No.0990185945001.- J.J. Vilaseca.-
 8 C.C.09-00720277.- C.T.02287.- C.V.:09-190380.- Rossana Vi-
 9 laseca.- C.C.No.09-02716713.- C.T.250763.- C.V.:09No.234291.
 10 C. Mejía T.- C.C.09-06745088.- C.T.24196.- C.V.:No sufragó.
 11 R.U.C.No. 0990005737001.- María Teresa de Povedón.- C. C.
 12 09-02716703.- C.T.250765.- Catif. Exoneración. Serie No.
 13 37714.- WELMO R. TORRES O. - - - - -
 14 BENEFICIO CANTO DE BOMBAS DE GUAYMIL, Tesorería. Pro-
 15 piedad: Radio La Fronza Cia. Ltda. Codificación:ochenta i
 16 cinco- uno-uno. Av. Catastral: dos millones quinientos no-
 17 venta i dos mil sucos. Contribución: uno i medio por mil.
 18 El infrascripto Tesorero del Benemérito Cuerpo de Bomberos
 19 de Guayquil, certifica que la propiedad cuyas referencias
 20 arriba se mencionan, se encuentra al día en el pago de la
 21 Contribución del uno y medio por mil correspondiente al año
 22 mil novecientos setenta i nueve. Se extiende el presente
 23 Certificado por extravió del Título original de la Contribu-
 24 ción. Guayquil, ocho-enero- mil novecientos ochenta.- Hay
 25 una firma ilegible.- Tesorero.- Hay un sello.- MUNICIPALI-
 26 DAD DE GUAYQUIL. Departamento de Rentas.- Código:ochenta
 27 i cinco- cero cero uno- cero uno. Rol:-- CERTIFICADO: que la
 28 propiedad de Club de Empleados Banco del Pacífico, situada
 en la calle El Guano de la Parroquia Urbana-- de este ciu-

dad, se encuentra el día en el pago de sus Impuestos Municipi-

pales por el presente año.- Avalúo Comercial: cuatro millo-

nes trescientos veinte mil sucres. Avalúo Catastral: dos mi-

llones quinientos noventa i dos mil sucres.- Guayaquil, Se-

tiembre veintisiete de mil novecientos setenta i nueve .

B. Espíndola C. Jefe de Rentas.- Hay un sello.- - - - -

EMPRESA MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL. Dirección

Financiera. Impuesto Adicional de Alcabalas (Decreto núme-

ro tres mil treinta i tres. R.O. número setecientos veinte

i nueve, Diecinueve doce, mil novecientos setenta i ocho).

Certificado número: cero cero dos mil novecientos veinte

i nueve. Por: Cinco mil cuatrocientos sucres. Guayaquil,

veinticuatro- diecinueve- setenta i nueve. Aviso número - -

Notaría Número nueve. Notario Dr. Thelmo Torres O. Contra-

to de: Aporte para aumento de capital. Que otorga: Club de

Empleados del Banco del Pacífico. A favor de: Inmobiliaria

Jutecero S.A. Cantón Guayaquil, Ciudad: Guaya. Parroquia

Ximena. Calle El Guano. Cos. Catastro número: ochenta i

cinco- cero cero uno- cero uno. Avalúo Comercial: cuatro mi-

llones trescientos veinte mil sucres. Precio de venta:

tres millones setecientos cincuenta mil sucres. Impuesto ma-

dio por ciento de: cuatro millones trescientos veinte mil

sucres. Da: cinco mil cuatrocientos sucres. Impto. en aporte

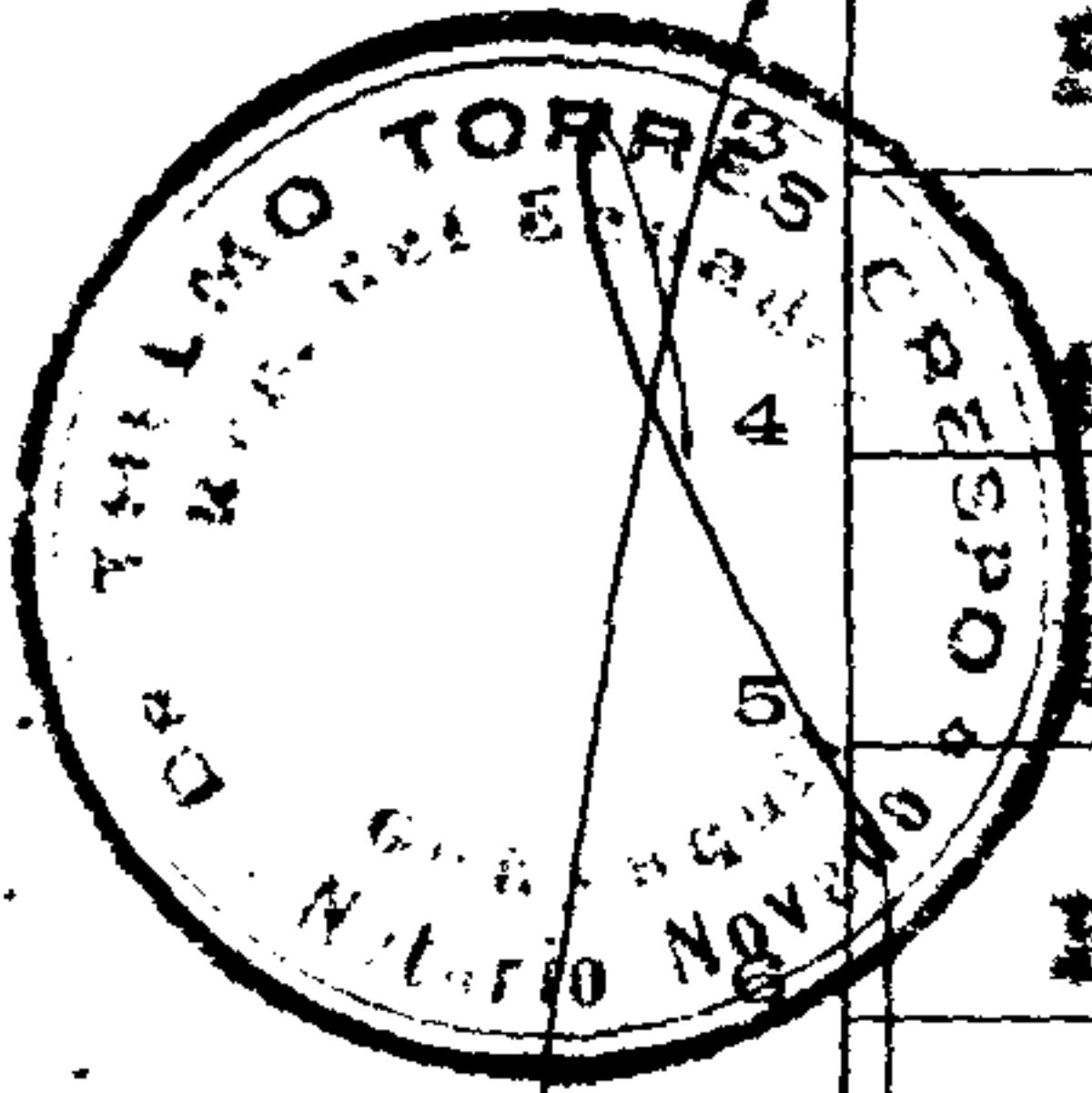
a Cía. Civil doce, cinco del uno por ciento de los imptos.

adicionales, art. trescientos cincuenta y nueve- trescien-

tos sesenta Ley de Reg. Nep. da: cuatro millones trescien-

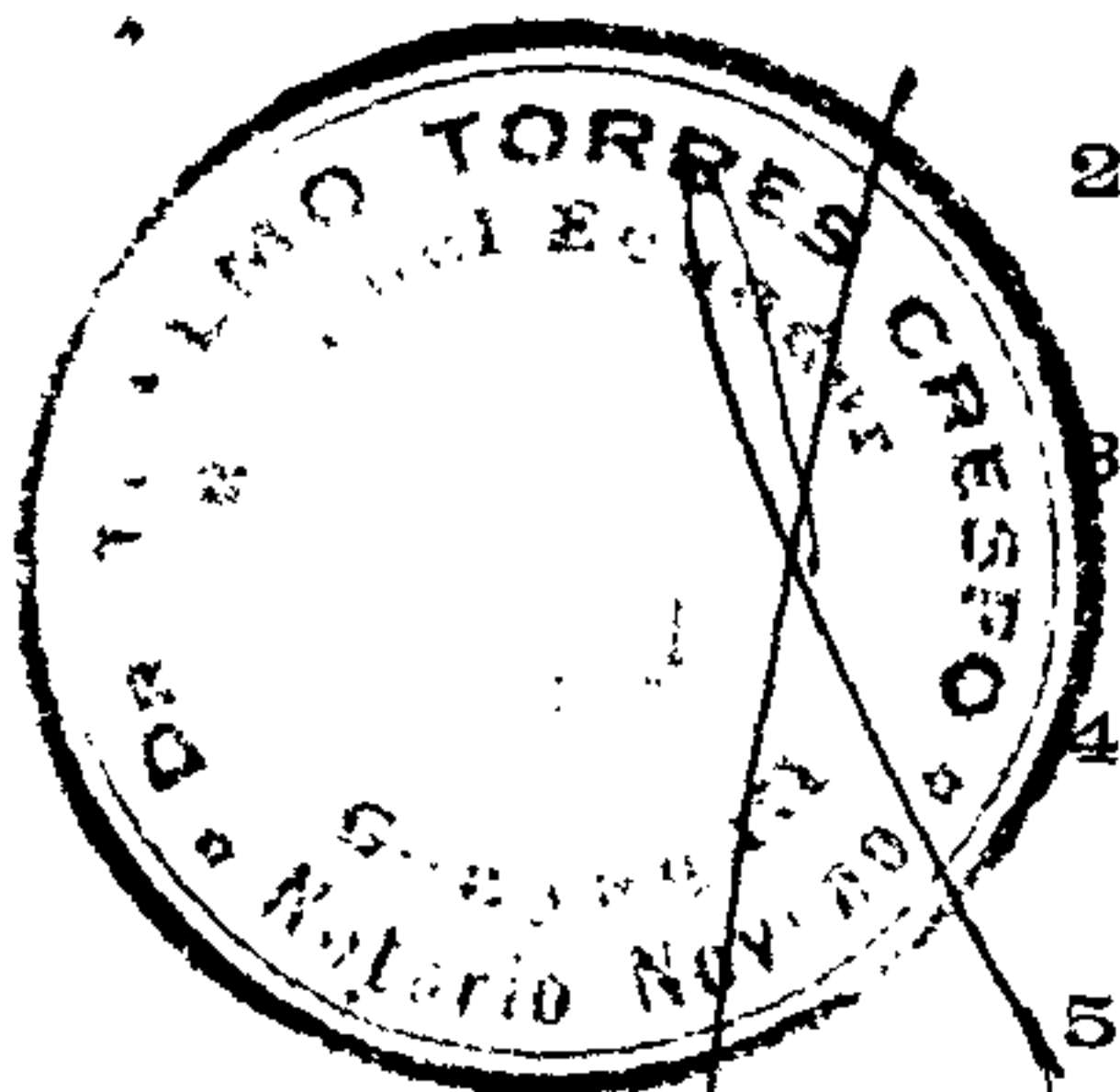
tos veinte mil sucres. Da: cinco mil cuatrocientos sucres.

Son: cinco mil cuatrocientos sucres. Registrado. f)Ilegible.



1 Jefe de Catastro. Recibí conforme. f) Ilegible.- Tesorero.
 2 Número: cero dos mil quinientos sesenta i nueve- Nueve.-
 3 República del Ecuador.- JUNTA DE DEFENSA NACIONAL.- Impues-
 4 to para la Defensa Nacional sobre Alcabalas.- Guayaquil,
 5 Diciembre/ setenta i nueve. Recibí de Club de Empleados del
 6 Banco del Pacífico, la cantidad de cinco mil cuatrocientos
 7 sueros, por el impuesto a la Defensa Nacional sobre Alcaba-
 8 las, que le corresponden en la venta que hace a Inmobiliaria
 9 Jutecero S.A., del predio-- ubicado en la calle-- de la Pa-
 10 rroquia Ximena del Cantón-- Provincia-- consistente en
 11 inmueble. Valor de la venta: tres millones setecientos cin-
 12 cuenta mil sueros. Valor sobre el que se paga el impuesto--
 13 según aviso número-- del Notario Dr. Torres. Medio por cien-
 14 to para Defensa Nacional: cinco mil cuatrocientos sueros.
 15 f) Ilegible.- Jefe Prov. Recaudación Junta de Defensa Na-
 16 cional.- Hay un sello.- -- Número: cincuenta i un mil cien-
 17 to veintiseis. Por: diez mil ochocientos sueros. H. CONSEJO
 18 PROVINCIAL DEL GUAYAS.- Impuesto Adicional de Alcabala.
 19 Tesorería del H. Consejo Provincial del Guayas. He recibido
 20 de Club de Empleados del Banco del Pacífico, la suma de
 21 diez mil ochocientos sueros (según artículo trecientos se-
 22 senta L.R.N.), por concepto del Impuesto del uno por ciento
 23 adicional a la Alcabala creado por Decreto Legislativo de
 24 veintidos de Octubre de mil novecientos cincuenta i dos,
 25 para construcción y amoblamiento de Escuelas, por transfe-
 26 rencia de Dominio del Predio: aporte de inmueble para su-
 27 mento capital; lote de terreno sin construcción. Número Uno.
 28 con catorce mil setos cuadrados. Código: ochenta i cinco-

1 cero cero uno- cero uno. Parroquia Jimena. Situado en: calle
 2 pública. Lotiseación "El Guasso". Por: cuatro millones tres-
 3 cientos veinte mil sucres. Que hace a favor de Inmobiliaria
 4 Jutecero S.A. Guayaquil, a veintisiete- diciembre de mil
 5 novecientos setenta i nueve.- Diciembre-veintiocho/setenta
 6 i nueve.- E. Consejo Provincial del Guayas. Enrique Arrijo
 7 Andrade. Enrique Arrijo Andrade. Tesorero.- ---- - - - -
 8 JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL.- Alcabalas. Infrac-
 9 crito, Tesorero de la Junta de Beneficencia de Guayaquil,
 10 Certifica: Que el señor-Club de Empleados del Banco del
 11 Pacífico, ha abonado en esta Tesorería la suma de diez mil
 12 ochocientos sucres, según aviso número- del Notario Sr. Dr.
 13 Thelmo B. Torres- y el detalle siguiente: Vendedor: Club
 14 de Empleados del Banco del Pacífico. Comprador: Inmobilia-
 15 ria Jutecero S.A. Concepto: Inmueble. Parroquia Jimena del
 16 Cantón Guayaquil. Valor de la venta: cuatro millones tres-
 17 cientos veinte mil sucres. Impuesto uno por ciento adicio-
 18 nal de Alcabalas: diez mil ochocientos sucres. Referencia
 19 nuestro recibo de Caja número: cuarenta i dos mil cuarenta
 20 i seis.- Guayaquil, veintisiete de Diciembre de mil nove-
 21 cientos setenta i nueve.- Junta de Beneficencia de Guaya-
 22 quil. Gustavo Illingworth Esqueriso. Gustavo Illingworth
 23 Esqueriso. Tesorero.- Hay un sello.- - - - -
 24 Ingreso de Caja Número: diecinueve mil quinientos ochenta
 25 i dos. EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE GUAYAQUIL .
 26 Departamento de Comercialización. División de Recaudación.
 27 Nombre: Club de Empleados del Eco. del Pacífico. -Fecha:
 28 Diciembre- veintiocho / setenta i nueve.- Código: cincuenta



1 i dos, cero uno. Dies. Rubro: uno por ciento adicional de
2 Alcabalas. Valores: diez mil ochocientos sucres.- Total :
3 diez mil ochocientos sucres. Son: diez mil ochocientos sucres.
4 Recaudador. f) Ilegible.- Hay un sello.- - - - -
5 Número: once mil veintiuno. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.-
6 Departamento Financiero- Sección Rentas. Alcabalas. Aporte
7 para aumentar el capital. Guayaquil, veinticuatro de Dicie-
8 bre- setenta i nueve.- Recibí del Señor--Club de Empleados
9 del Banco del Pacífico, la suma de cuarenta i tres mil dos-
10 cientos sucres, por impuesto de Alcabalas correspondiente a
11 la venta que le hace a Inmobiliaria Jutecero S.A. del pre-
12 dio urbano ubicado en la parroquia Tarquí del Cantón Guaya-
13 quil consistente en inmueble en El Guasmo. Código: ochenta
14 i cinco- cero cero uno- cero uno. según avise número--
15 del Notario señor Dr. Thelmo Torres C. siendo el valor real
16 de la venta: tres millones setecientos cincuenta mil sucres
17 pero se cobra el impuesto sobre: cuatro millones trescientos
18 veinte mil sucres, por ser este avalúo de Catastro del
19 con la siguiente demostración: Fijo por los primeros: cua-
20 tro millones trescientos veinte mil sucres. Cuarenta i tres
21 mil doscientos sucres. Total: cuarenta i tres mil doscien-
22 tos sucres.- Emitido. R. Espíndola C. Roberto Espíndola C.
23 Jefe de Rentas Municipales. R. Cornejo L. Pedro Cornejo Lon-
24 dín. Tesorero Municipal.- CERTIFICADO. El infrascrito, Jefe
25 de la Sección Rentas, certifica que los datos que constan
26 en el comprobante once mil veintiuno son correctos y que
27 el valor de: cuarenta i tres mil doscientos sucres, ingresó
28 a Caja el día veintiocho- Diciembre/ setenta i nueve. Fecha

1 up Supra. El Jefe de Rentas. R. Espindola.- - - - -
2 EMPRESA MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL. Dirección
3 Financiera. Certificado número: seis mil cuatrocientos vein-
4 tiuno. De conformidad con lo dispuesto en el artículo once
5 de la Ordenanza para el Cobro de la Contribución Especial
6 de Mejoras para Obras de Alcantarillado, certificamos que
7 el inmueble ubicado en la zona.. Propietario: Club de Exples-
8 dos del Banco del Pacífico. Comprador: Inmobiliaria Jutece-
9 ro S.A. Objeto: Aperte a Compañía. Código Municipal Número:
10 ochenta i cinco- cero cero uno- cero uno. Urbanización: El
11 Guasco. Parroquia: Ximena. Areas: Solar: catorce mil cuatro-
12 cientos metros cuadrados, está exento del pago de la con-
13 tribución especial de mejoras para obras de Alcantarillo-
14 do. Sin canalización. En consecuencia, queda autorizado pa-
15 ra Celebrar aperte a Compañía. Guayaquil, diecisiete
16 de Enero de mil novecientos ochenta. Comprobado. Hay
17 una firma ilegible.- Jefe de Catastro.- Revisado. Hay
18 una firma ilegible. Contador General.- Certificado. -
19 Hay una firma ilegible.- Director Financiero .-----
20 - - - - -
21 - - - - -
22 - - - - -
23 - - - - -
24 - - - - -
25 - - - - -
26 - - - - -
27 - - - - -
28 - - - - -

1 **Entrelíneas: y Norteamericano por naturalización el Econo-**
 2 **mista Mejía.- Enmendado: sociedad-especifican-de-familia -**
 3 **apertura-Supremo-ciento-el-nueve-obligarse-cuántia-Notaría-**
 4 **actuales-operará-el-contribución-Directorio-cuántia-disolve-**
 5 **rá-cuántia-Oficial.- Testado: debidamente inscrito.-**
 6 **Enmendado: setecientos-setecientos-SETECIENTOS CINCUENTA -**
 7 **(23'750.000,00).- Entrelíneas:cincuenta-cincuenta.- In-**
 8 **condado: supremo.**

9 **Se otorgó ante mí ; en fe de ello,**
 10 **confiero este CUARTO TESTIMONIO que sello y firmo**
 11 **en Guayaquil el diecisiete de Enero de mil novecientos**
 12 **ochenta.-**



DR. THELMO R. TORRES C.
NOTARIO NOVENO

20 **DOY FE : Que en esta fecha y en cumplimiento a lo ordenado por el señor**
 21 **Intendente de Compañías, en Resolución N. 11.666, expedida el día trece**
 22 **de las corrientes, se tomó nota de su APROBACIÓN, el margen de la escri-**
 23 **tura notarial a que se refiere la copia precedente.- Igualmente, se tomó**
 24 **nota de la transformación en Compañía Anónima, Reforma y Codificación de**
 25 **Estatutos y Aumento de Capital, el margen de la escritura de constitución**
 26 **de Inmobiliaria Jutecare C. Ltda, fechada el once de Septiembre de mil no-**
 27 **vecientos setenta y cuatro.-**

Guayaquil, Junio 17 de 1980



DR. THELMO R. TORRES C.
NOTARIO NOVENO

14

1 ~~Certifico~~ ~~que hoy~~ ~~en cumplimiento de la Resolución número~~ -
2 ~~11.666 del Intendente de Compañías, queda inscrito el Aperte~~
3 ~~que contiene esta escritura de fojas 70.401 a 70.462 #3.432-~~
4 ~~del registro de Propiedad y anotado bajo el número 6.614 del~~
5 ~~Repertorio, archiándose los Certificados de registro y sus~~
6 ~~adicionales. Guayaquil, Julio tres de mil novecientos ochenta.~~

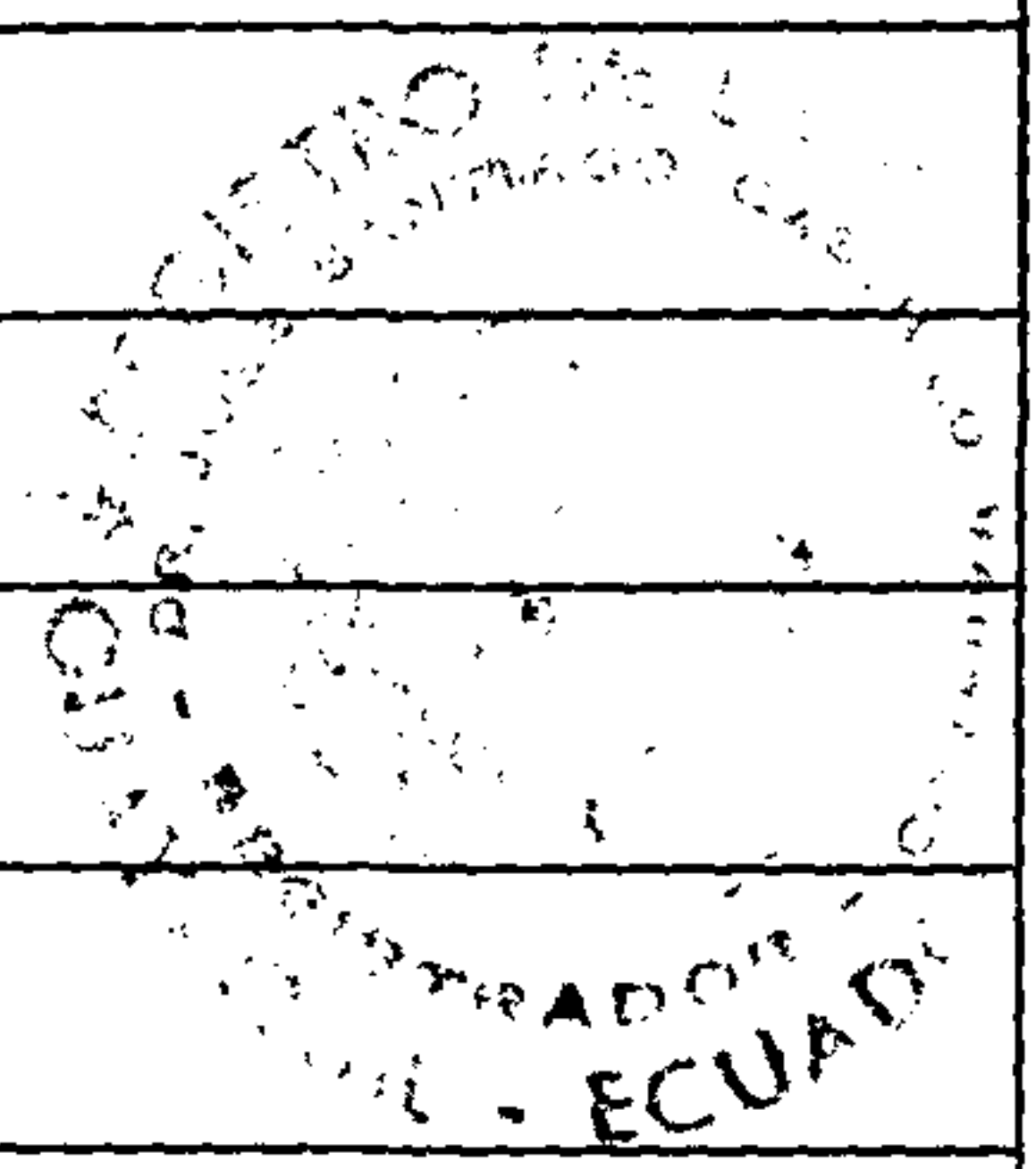
7 ~~En testigo de lo anterior.~~

Dr. JUAN LUIS CASTILLO BARREDO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil

10 ~~Se tomó nota del Aperte que contiene esta escritura a foja~~ -
11 ~~21.66 del registro de Propiedad de mil novecientos setenta~~
12 ~~y cinco, el cargo de la inscripción respectiva. Guayaquil,~~
13 ~~Julio tres de mil novecientos ochenta.- EL REGISTRADOR DE LA~~

14 ~~Propiedad.-~~

Dr. JUAN LUIS CASTILLO BARREDO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil



21 ~~CERTIFICO: Que en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución nú~~
22 ~~mero 11.666 dictada el trece de Junio de mil novecientos ochenta,~~
23 ~~por el señor Intendente de Compañías, he inscrito hoy esta escri~~
24 ~~tura Pública de fojas 18.976 a 19.029, número 4.404 del~~
25 ~~Registro Mercantil y anotada bajo el número 13.190 del Repertorio.-~~
26 ~~Guayaquil, Julio once de mil novecientos ochenta.- El Re~~
27 ~~gistrador Mercantil.-~~

ABOGADO HECTOR MIGUEL ALVARO ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

1 TIFICO: Que con fecha de hoy, he archivado el certificado de Afiliación a la Cámara de Comercio de la Compañía " INMOBILIARIA JUTE
2 liación a la Cámara de Comercio de la Compañía " INMOBILIARIA JUTE
3 CERO S.A." .- Guayaquil, Julio once de mil novecientos ochenta .-El
4 Registrador Mercantil.-

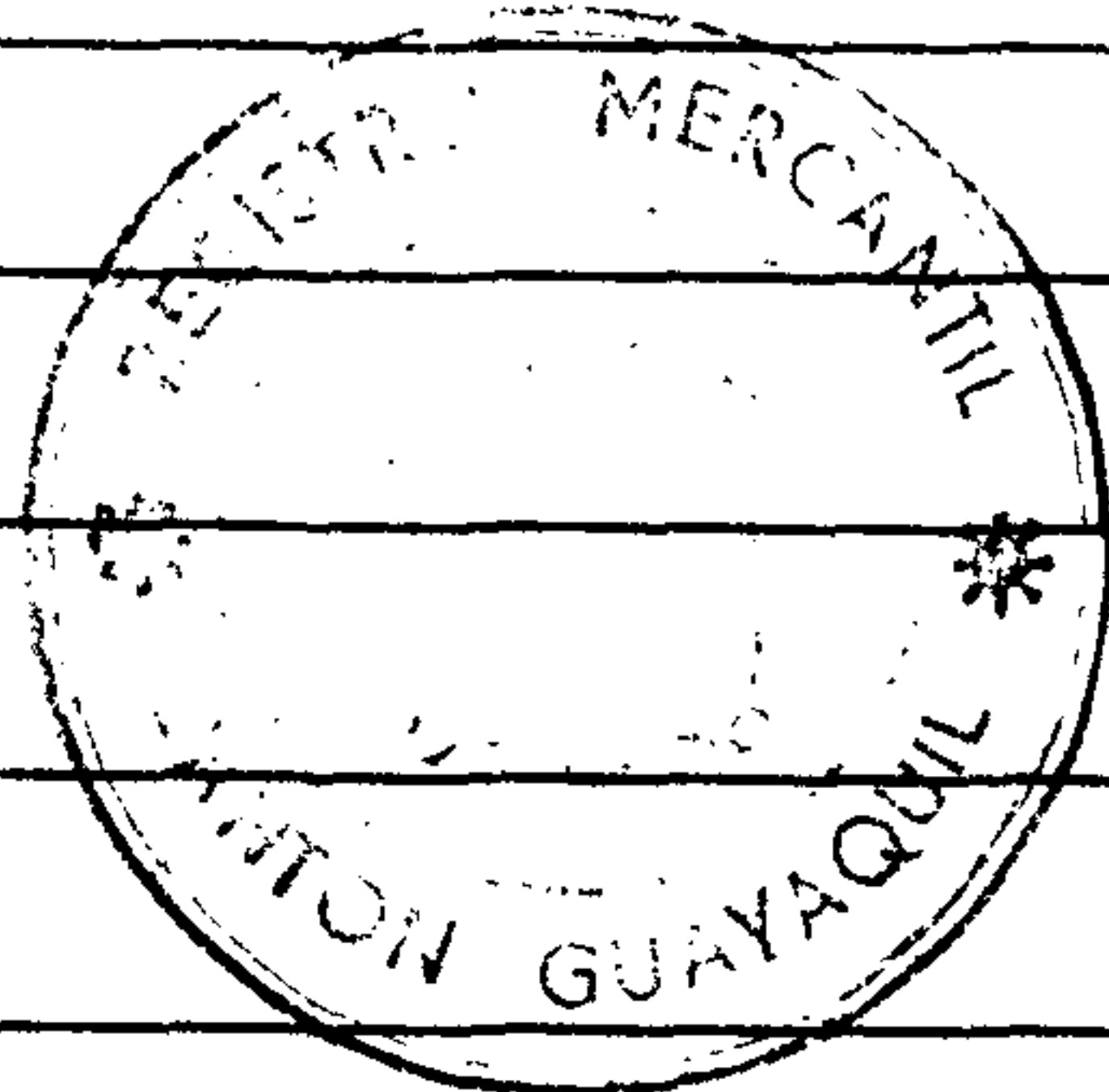
ABOGADO NESTOR MIGUEL ALVARO ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

6
7 CERTIFICO: Que se tomó nota de esta Escritura a fojas 17.630 del
8 Registro Mercantil de mil novecientos setenta y cuatro, al mar
9 gen de la inscripción respectiva.- Guayaquil, Julio once
10 de mil novecientos ochenta .-El Registrador Mercantil .-

11
12 ABOGADO NESTOR MIGUEL ALVARO ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

13 CERTIFICO : Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto
14 en el Decreto 733, dictado por el Presidente de la República el 22 de Agosto de 1.975, publicado en el Registro
15 Oficial número 878 del 29 de Agosto de 1.975.-Guayaquil,
16 Julio once de mil novecientos ochenta .- El Registrador
17 Mercantil .-

18
19 ABOGADO NESTOR MIGUEL ALVARO ANDRADE
20 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



BALANCE GENERALAL 18 DE DICIEMBRE DE 1.979A C T I V OCORRIENTE

Cuentas Bancarias	54.709,88	
Inversiones	1'748.300,00	
Cuentas por Cobrar	<u>13.230,00</u>	S/. 1'816.239,88

FIJO

Terrenos	4'187.000,00	
Edificios	555.743,12	
Edif. en proceso	<u>9'168.280,42</u>	13'911.023,54

DIFERIDO

Cargos diferidos	2.594,39	
Otros cargos diferidos	<u>72.174,94</u>	74.769,33
Otros Activos		
Gastos anticipados		<u>2.973,00</u>

TOTAL DEL ACTIVO

S/15'805.005,75PASIVO Y CAPITALCORRIENTE

Cuentas por pagar	11'111.297,23	
Aumento de Cap. en Trámite	<u>3'800.000,00</u>	S/. 14'911.297,23
<u>CAPITAL Y RESERVAS</u>		

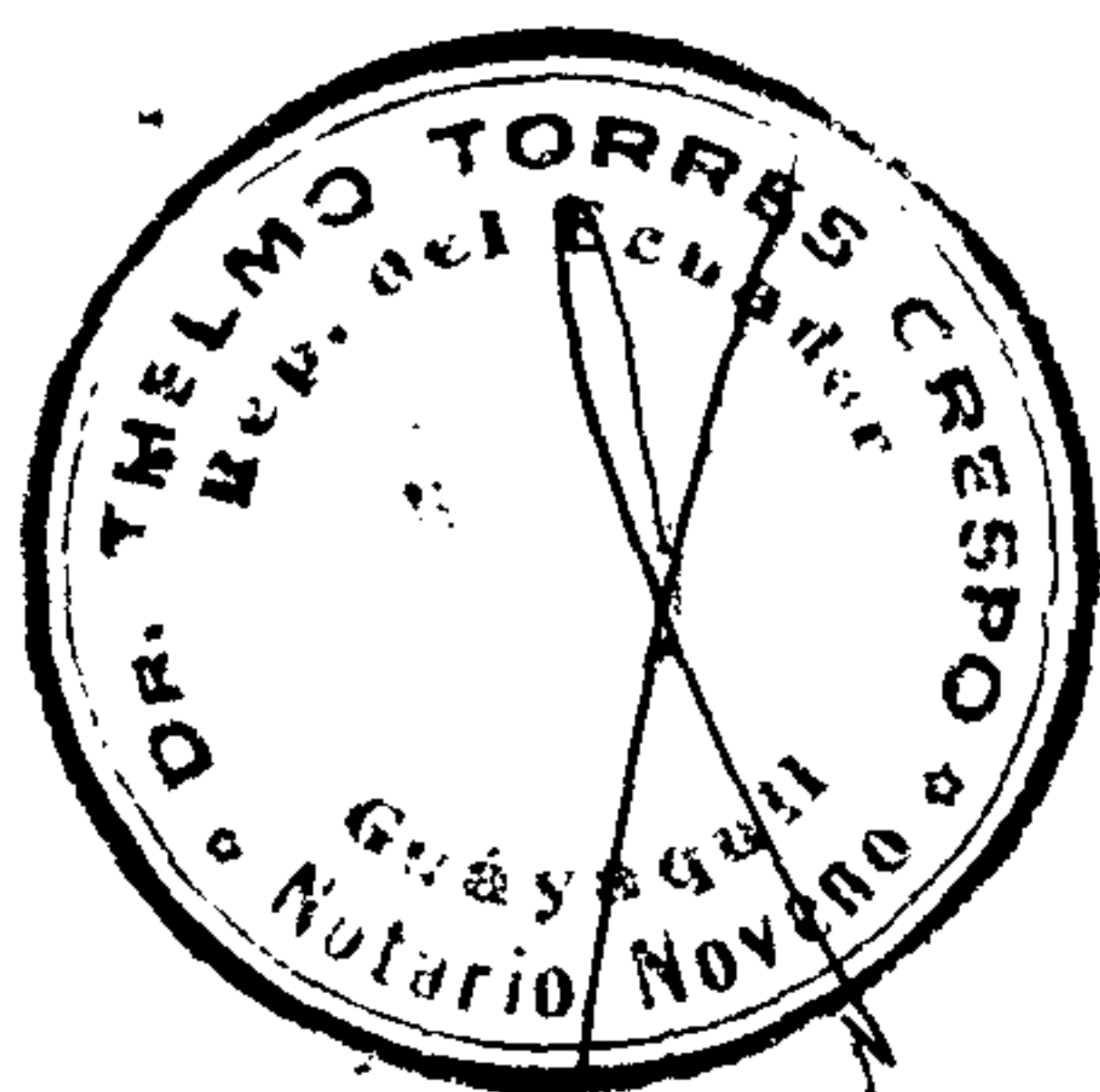
Capital Social	200.000,00	
Reservas legales	33.618,65	
Utilidad Ejerc. Anterior	583.735,13	
Utilidad Pte. Ejercicio	<u>76.354,74</u>	893.708,52

TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL

S/ 15'805.005,75

GERENTE

CONTADOR



BALANCE DE PERDIDAS Y GANANCIASAL 18 DE DICIEMBRE DE 1979INGRESOS

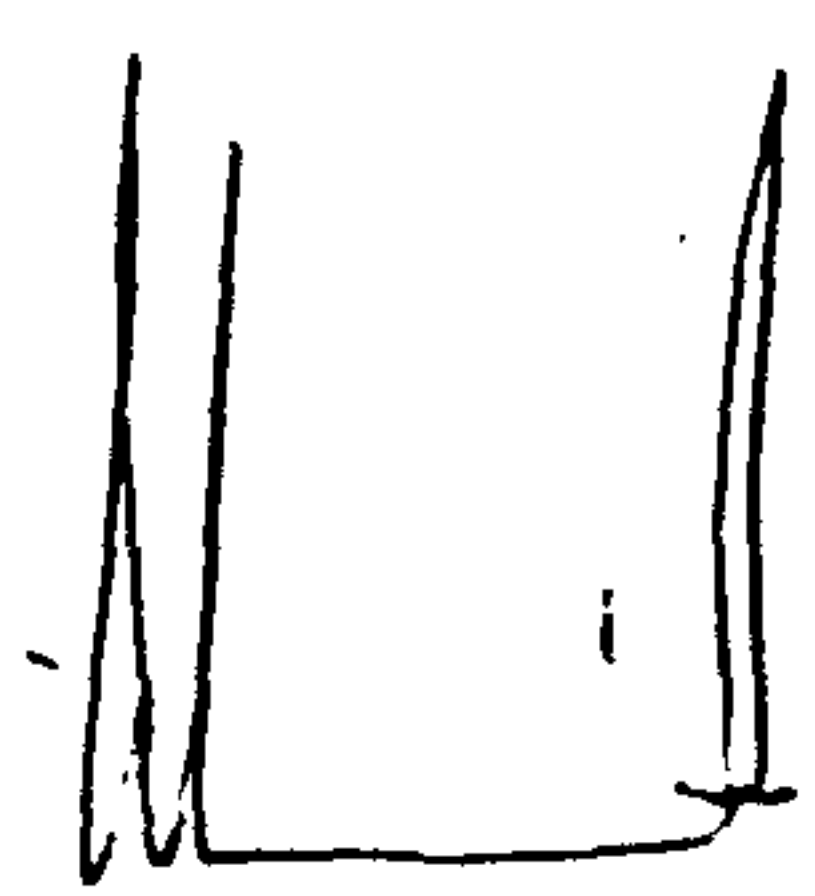
Arriendos	102.870,00	
Dividendos de terceros	98.120,74	S/. 200.990,74
Banco Ind. y Comercial	64.000,00	
Hotel Continental	34.120,74	

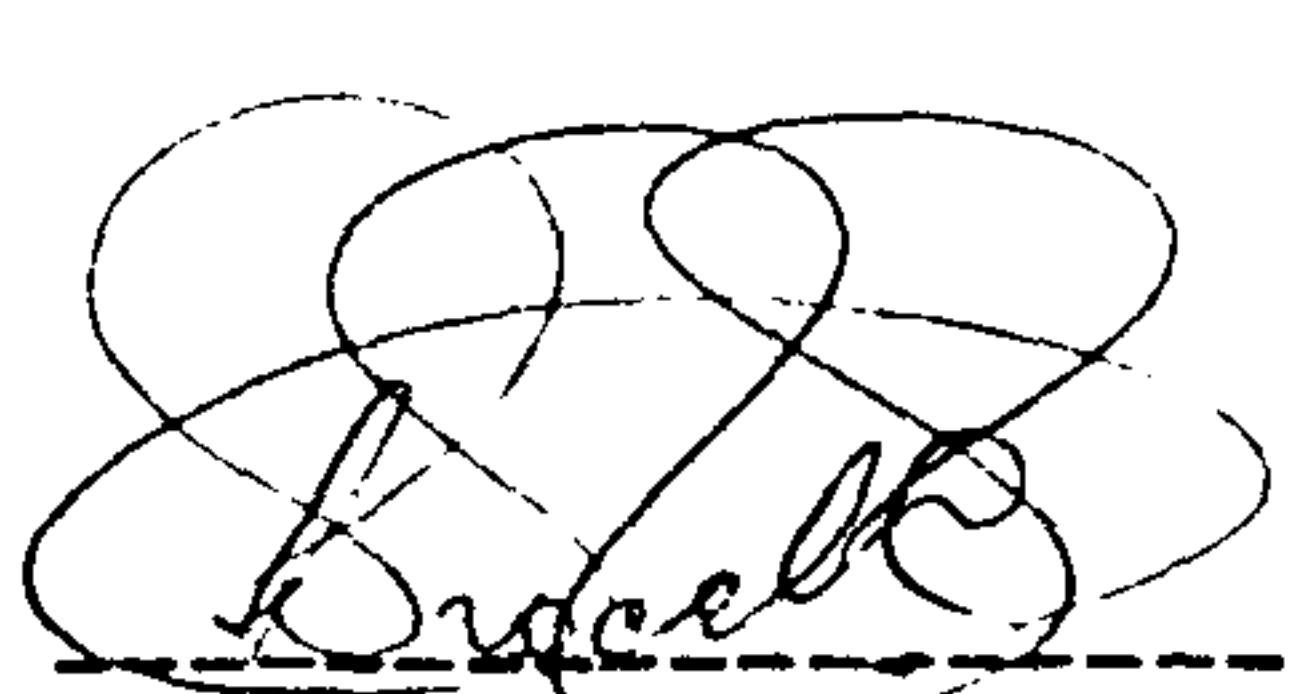
A DEDUCIRGastos Gen. y de Admin.

Gastos legales	423,20	
Utiles y mante de Ofic.	4.750,20	
Varios	166,80	
Rep. y Mant.- Inmuebles	41.730,60	
Luz Eléctrica	1.350,00	
Agua Potable	13.979,90	
Imptos Bnes. Raíces y Prop.	33.651,24	
Imptos. y Contribuciones	5.465,18	
Otros cargos	11.568,88	
Depreciaciones Inmuebles	11.550,00	124.636,00

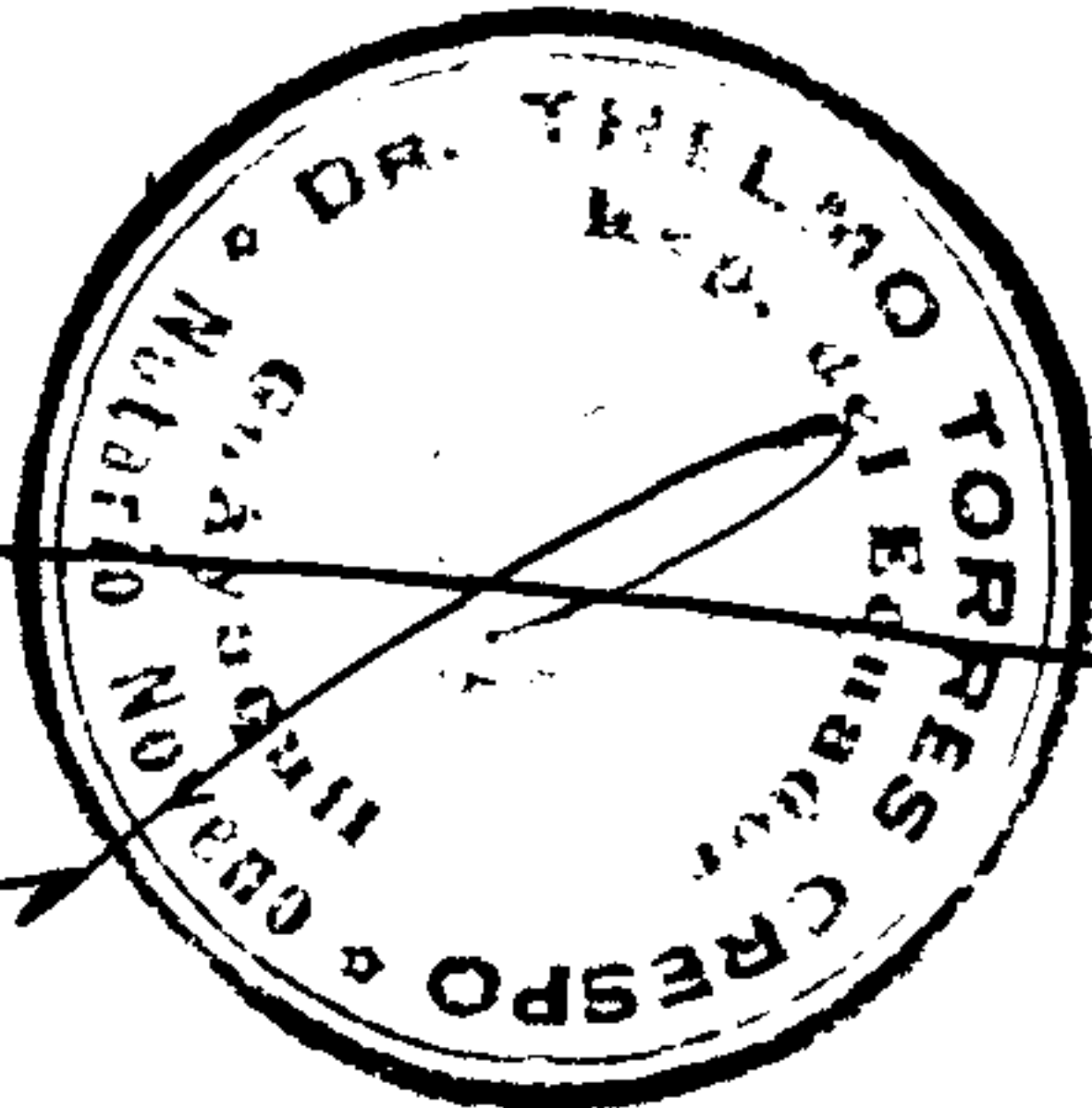
UTILIDAD EN OPERACION76.354,74

Impuesto a la Renta	18.172,43
Impuesto Renta Retenido y Antic.	35.710,53



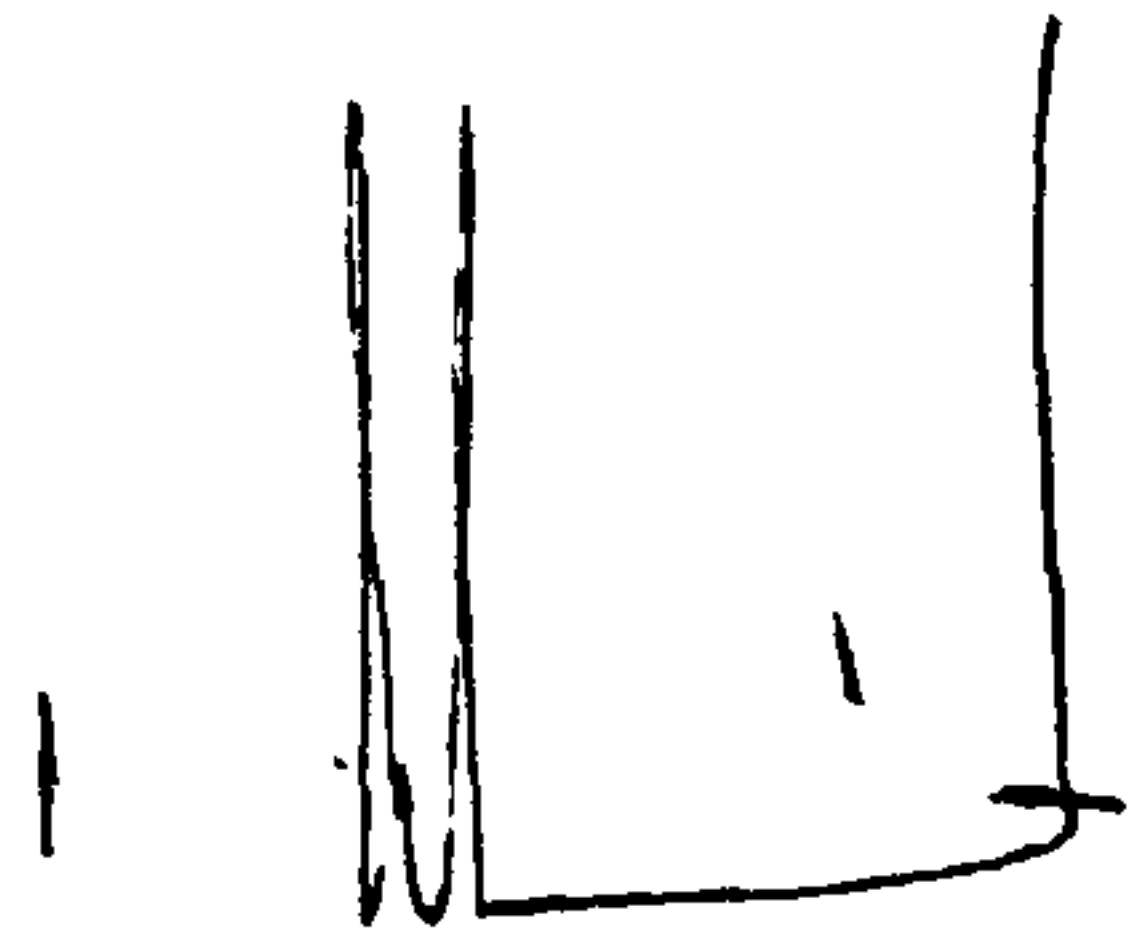
GERENTE

CONTADOR



DISTRIBUCION DEL PATRIMONIO

<u>SOCIOS</u>	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>UTIL. EJERC.ANTERIOR</u>	<u>UTIL. PTE.EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
JUAN VILASECA DE PRATI	50.000,00	8.404,66	145.933,78	19.088,68	223.427,12
MARIA CECILIA DE FLORIDO	100.000,00	16.809,33	291.867,57	38.177,38	446.854,28
MARIA TERESA DE PIOVESAN	50.000,00	8.404,66	145.933,78	19.088,68	223.427,12
TOTALES	200.000,00	33.618,65	583.735,13	76.354,74	893.708,52
=====					



GERENTE



CONTADOR