

0000 02

NOTARIA
VIGESIMA PRIMERA



DEL GANTON
GUAYAQUIL

AB. MARCOS N.
DIAZ CASQUETE

1 REACTIVACION, AUMENTO DE CAPITAL, TRANSFOR
2 MACION DE COMPAÑIA LIMITADA A SOCIEDAD
3 ANONIMA Y REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS DE
4 LA COMPAÑIA INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA.
5 LTDA., EN LIQUIDACION.-----
6 (Por: S/. 1'900.000,00).-----

7 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica
8 del Ecuador, el día cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa, ante
9 mí, Abogado MARCOS DIAZ CASQUETE, Notario Vigesimo Primero de este
10 Cantón, comparece, el señor Economista LUIS REDROBAN VARGAS, casado,
11 en su calidad de Liquidador de la compañía INMOBILIARIA MAGISTRAL
12 CIA. LTDA., EN LIQUIDACION; el compareciente ecuatoriano, mayor de edad,
13 domiciliado en esta ciudad, capaz para obligarse y contratar, a quien de
14 conocer doy fe. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura, a
15 la que procede cómo queda indicado, con amplia y entera libertad, para su
16 otorgamiento me presenta la Minuta siguiente - MINUTA: " SEÑOR
17 NOTARIO . En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar
18 una en la cual conste la Reactivación, Aumento de Capital, Transformación
19 de Compañía Limitada a Sociedad Anónima y Reforma Integral de Estatutos
20 de una compañía al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones .- PRI
21 MERA. COMPARECIENTE . Concorre al otorgamiento de la presente escritura,
22 el señor Economista Luis Redrobán Vargas, en su calidad de Liquidador
23 nombrado en conformidad con la Ley, por la Superintendencia de Compa
24 ñias y por lo tanto representante legal de la compañía INMOBILIARIA MA
25 GISTRAL CIA. LTDA., en Liquidación, debidamente autorizado en la sesion
26 celebrada el día cuatro de Mayo de mil novecientos noventa .- SEGUNDA.
27 ANTECEDENTES .- A) La compañía Inmobiliaria Magistral Cía. Ltda, se
28 constituyó mediante escritura pública otorgada el diecinueve de Febrero

de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario Décimo Quinto del Cantón Doctor Miguel Vernaza Requena, e inscrita en el Registro Mercantil el treinta y uno de Marzo del mismo año, con un capital social de cien mil sucres; B) Mediante Resolución número ochenta y seis-dos-tres -uno-cero nueve uno cinco cuatro, expedida por el señor Superintendente de Compañías, el treinta y uno de Octubre de mil novecientos ochenta y seis inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el primero de Julio de mil novecientos ochenta y siete, se declaró la disolución de la compañía INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., por no haber presentado los balances y estados de pérdidas y ganancias exigidos por el artículo Número veinte de la Ley de Compañías, por más de cinco años consecutivos; C) La Junta General Extraordinaria de Accionistas, en sesión celebrada el cuatro de Mayo de mil novecientos noventa, resolvió: Primero. Aprobar los balances correspondientes a los ejercicios económicos mil novecientos ochenta y dos, mil novecientos ochenta y tres, mil novecientos ochenta y cuatro, mil novecientos ochenta y cinco, mil novecientos ochenta y seis, mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho y mil novecientos ochenta y nueve .- Segundo .- Reactivar la compañía .- Tercero. Aumentar el capital social en la suma de Un millón novecientos mil sucres mediante la emisión de mil novecientas nuevas acciones de un mil sucres cada una .- Cuarto .- Que como consecuencia de la renuncia al derecho de preferencia efectuada por los demás socios y la admisión de nuevos socios las mil novecientas nuevas acciones sean suscritas y pagadas en la proporción siguiente .- SOCIOS .- PORCENTAJE .- CAPITAL PAGADO .- PARTICIPACIONES .- Cap. IGNACIO RODRIGUEZ R.- Ochenta enteros ochenta y nueve centésimas por ciento; Un millón quinientos treinta y siete mil sucres .- Mil quinientas treinta y siete .- Sra. ANA DELIA ARCE DE R.- Diecinueve por ciento .- Trescientos sesenta y un mil sucres .- Trescientos

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LOS SOCIOS DE LA COMPANIA
"INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., EN LIQUIDACION".

En la ciudad de Guayaquil, el 4 de Mayo de 1990, en el local social de la Compañía ubicado en el primer piso alto del edificio "Torres de la Merced" situado en las calles Córdova 812 y Víctor Manuel Rendón, de esta ciudad, siendo las doce horas se reúnen los socios de la Compañía "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., "en Liquidación", señores: 1) Cap. Ignacio Rodríguez Baquerizo, propietario de ochenta (80) participaciones sociales; 2) Sra. Ana Delia Arce de Rodríguez, cónyuge del anterior, propietaria de diecinueve (19) participaciones sociales; y 3) Ab. Julio César Escudero Viteri, de estado civil divorciado, propietario de una participación social, todas nominativas ordinarias con un valor de un mil (1.000) sucres cada una de ellas, lo que totaliza cien participaciones representadas, las que constituyen el ciento por ciento del capital social de la Compañía "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA. "EN LIQUIDACION".

Estando presente la totalidad del capital social pagado representado en las cien participaciones sociales que concurren, los socios de manera unánime, expresada en el voto del total de las participaciones sociales asistentes, deciden y acuerdan instalarse en Junta General Universal, de conformidad con lo que establece el artículo 280 de la Ley de Compañías vigente, en concordancia con el artículo 121 de la Ley antes citada. Asiste a esta Junta el señor Econ. Luis Redrobán Vargas, designado por la Superintendencia de Compañías como liquidador de la compañía, mediante resolución número 87-2-3-1-05259 de Noviembre 5 de 1987, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el día 22 de Enero de 1988.

También están presentes en calidad de invitadas la Srta. Paola Rodríguez Arce y la Srta. Ana María Rodríguez Arce.

Preside esta Junta General Universal el liquidador señor Econ. Luis Redrobán Vargas y los presentes acuerdan designar como Secretario al señor Cap. Ignacio Rodríguez Baquerizo.

De inmediato se formula el Orden del Día para el desarrollo de la Junta General Universal, el mismo que los presentes por votación unánime aprueban en los términos siguientes:

PRIMERO: Aprobar los balances presentados a partir de 1982 hasta 1989, al igual que conocer y aprobar los informes presentados por el Gerente y Comisario;

SEGUNDO: Iniciar el proceso de reactivación de la Compañía, una vez superadas las causales de liquidación;

TERCERO: Aceptar nuevos socios en la compañía;

CUARTO: Acordar el aumento de capital y la forma de pago del mismo;

QUINTO: Acordar la transformación de la Compañía Limitada en Anónima;

SEXTO: Aprobar el nuevo estatuto social.

SEPTIMO: Designar a los administradores, y Representantes Legales de la Compañía, así como al Comisario;

Acto seguido los presentes inician el debate de cada uno de los puntos del Orden del Día para que los socios puedan adoptar las resoluciones que correspondan.

El Presidente de la Junta dispone pasar a debatir y resolver sobre el Primer Punto del Orden del Día: APROBAR LOS BALANCES PRESENTADOS A PARTIR DE 1982 HASTA 1989, AL IGUAL QUE CONOCER Y APROBAR LOS INFORMES PRESENTADOS POR EL GERENTE Y COMISARIO. Pregunta el Presidente si todos los socios tienen conocimiento previo de los balances e informes y si precisan alguna explicación o ampliación, los presentes dicen tener información suficiente, ya que los balances han estado a disposición de todos los socios hace 15 días, razón por la cual el Presidente de la Junta somete a votación la aprobación de los balances de la Compañía correspondientes a los años 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989.

LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPANIA INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., EN LIQUIDACION, POR UNANIMIDAD, RESOLVIO APROBAR LOS BALANCES DE LA COMPANIA PRESENTADOS POR EL LIQUIDADOR EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA MISMA CORRESPONDIENTES A LOS ANOS 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989. Acto seguido se leen y conocen los informes de quienes se han desempeñado como Gerente y Comisario de la Compañía. LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL, y por unanimidad, ACUERDA CONVALIDAR LAS ACTUACIONES CUMPLIDAS POR DICHOS FUNCIONARIOS, APROBANDO LOS INFORMES PRESENTADOS POR EL GERENTE Y EL COMISARIO, CORRESPONDIENTES A LOS ANOS 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989.

Se procede a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, que el Presidente de la Junta pone a consideración de los presentes: INICIAR EL PROCESO DE REACTIVACION DE LA COMPANIA UNA VEZ SUPERADA LA CAUSAL DE DISOLUCION. El Presidente expone que es conocido por todos el hecho que la Compañía INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA. " en Liquidación", entró en liquidación cuando la Superintendencia de Compañías dictó la resolución disolutoria número 26-2-3-1-09154, el 30 de Octubre de 1986, la que fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 1 de Julio de 1987, proceso que está a cargo del liquidador, nombrado por la Superintendencia, Sr. Econ. Luis Redrobán Vargas, quien

fue designado el 5 de Noviembre de 1987 con resolución número 87-2-3-1-05239, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. Se han dado los pasos necesarios para superar la causal que motivó el estado de disolución, por lo que es deseo de los accionistas reactivar la empresa, para lo cual debe cumplirse con los actos legales que son necesarios para obtener de la Superintendencia de Compañías la resolución respectiva. Básicamente hace falta la decisión de los socios de cumplir con tales formalidades. A continuación se debate respecto de los planteamientos del Presidente y los socios presentes expresan sus criterios, luego de lo cual se resuelve mediante el voto unánime de las participaciones sociales presentes QUE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA.", "EN LIQUIDACION", ACUERDA REACTIVAR LA COMPANIA UNA VEZ SUPERADA LA CAUSAL DE DISOLUCION. PARA EL EFECTO DEBEN CUMPLIRSE LOS TRAMITES LEGALES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS.

El Presidente pasa a tratar el Tercer Punto del Orden del Día: ACEPTAR NUEVOS SOCIOS, en razón de que se hace necesario fortalecer la empresa con miras a la transformación de la misma en Compañía Anónima. Se presentan la señorita Paola Rodríguez Arce y la señorita Ana María Rodríguez Arce, quienes al tenor de lo establecido en la Ley de Compañías deben ser aceptadas como socios por la Junta General, conforme se establece también en la cláusula octava de los Estatutos. El Presidente somete los nombres y la decisión de aceptarlos a la Junta General de Socios.

Se toma votación y se acuerda, en forma unánime, que LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA.", EN LIQUIDACION, DECIDE ACEPTAR COMO NUEVOS SOCIOS DE LA EMPRESA A LA SENORITA PAOLA RODRIGUEZ ARCE Y A LA SENORITA ANA MARIA RODRIGUEZ ARCE.

La Junta pasa a tratar el Cuarto Punto del Orden del Día: ACORDAR EL AUMENTO DE CAPITAL Y LA FORMA DE PAGO DEL MISMO. El Presidente de la Junta explica que la Compañía se ha quedado al margen de las disposiciones legales que establecen un capital social de setecientos mil sucres, lo que además limita las posibilidades de operación de la empresa en el ámbito comercial y financiero, esto hace indispensable, unida a la decisión de reactivarla, el resolver elevar el capital social a dos millones de sucres. Los presentes expresan sus puntos de vista sobre el asunto e indican su acuerdo con las palabras del Presidente de la Junta, por lo que de inmediato se procede a votar y por unanimidad, expresada con el voto favorable de todas las participaciones sociales presentes, SE RESUELVE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA.", EN LIQUIDACION A LA SUMA DE DOS MILLONES DE SUCRES (S/.2'000.000,00).

Se pasa a debatir respecto del porcentaje que corresponderá a los actuales socios y respecto de la forma de pago del aumento luego de lo cual la Junta General, RESUELVE POR UNANIMIDAD QUE EL

AUMENTO DE CAPITAL SEA DE UN MILLON NOVECIENTOS MIL 00/100 SUCRES (S/. 1'900.000,00) LOS QUE SUMADOS A LOS CIEN MIL 00/100 SUCRES (S/. 100.000,00) QUE ACTUALMENTE CONSTITUYE EL CAPITAL PAGADO DE LA SOCIEDAD, TOTALIZAN LA SUMA DE DOS MILLONES DE SUCRES (S/. 2'000.000,00) VALOR AL QUE SE ELEVA EL CAPITAL DE LA COMPANIA, el aumento de capital, previa la renuncia del Ab. Julio César Escudero Viteri a su derecho de preferencia, será suscrito, pagado y distribuido en la proporción siguiente:

SOCIOS	PORCENTAJE	CAPITAL PAGADO	PARTICIPACIONES
CAP. IGNACIO RODRIGUEZ B.	80,89 %	1'537.000,00	1.537
SRA. ANA DELIA ARCE DE R.	19,00 %	361.000,00	361
SRTA. PAOLA RODRIGUEZ A.	0,055 %	1.000,00	1
SRTA. ANA RODRIGUEZ ARCE	0,055 %	1.000,00	1
	-----	-----	-----
	100,000 %	1'900.000,00	1.900

LA JUNTA RESUELVE TAMBIEN QUE EL CAPITAL SE INTEGRARA CON DOS MIL PARTICIPACIONES (2.000) ORDINARIAS Y NOMINATIVAS, POR UN VALOR DE UN MIL SUCRES CADA UNA (S/. 1.000,00). PARA LO QUE SE EMITIRAN NUEVOS CERTIFICADOS DE APORTACION POR EL VALOR TOTAL DEL CAPITAL QUE SE HA ESTABLECIDO.

El pago del capital lo harán de contado en dinero efectivo y en su totalidad.

Se pasa luego a tratar el Quinto Punto del Orden del Día: ACORDAR LA TRANSFORMACION DE LA COMPANIA LIMITADA EN ANONIMA. El Presidente de la Junta General señala que la actividad del mundo moderno se dirige más a las compañías de capital que a las de índole personal, por lo que para una mejor participación en la vida mercantil y financiera del país se hace necesario transformar la compañía de limitada en anónima. Los socios exponen sus puntos de vista sobre el tema y tras el debate se somete a votación, resolviendo LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., EN LIQUIDACION, mediante el voto unánime de todos los socios presentes, TRANSFORMAR LA ACTUAL COMPANIA LIMITADA EN ANONIMA, PARA LO QUE SE DARAN LOS PASOS LEGALES NECESARIOS, AUTORIZANDO AL LIQUIDADOR DE LA EMPRESA PARA QUE, CON LAS MAS AMPLIAS FACULTADES, PROCEDA A INSTRUMENTAR LEGALMENTE LA RESOLUCION ADOPTADA POR LA JUNTA GENERAL.

El Presidente de la Junta dispone pasar al Sexto Punto del Orden del Día: APROBAR LA REFORMA DE ESTATUTOS. Se pasa a debatir el tema, explicando a los presentes la señora Ana Delia Arce de Rodriguez que se hace necesario, ante el proceso de reactivación, aumento de capital y transformación de la compañía, proceder a la reforma de los Estatutos Sociales, para que estos se actualicen con las resoluciones tomadas y se adecúen a la nueva especie de sociedad en que se acordó transformar la actual compañía; para este fin propone a los presentes un proyecto de Estatutos

reformados que aplican la Ley vigente en lo que corresponde a la sociedad anónima. La Junta entra a debatir el tema y la Sra. Ana Delia Arce de Rodríguez propone que como ya se conoció el texto del proyecto reformado de Estatutos se lo apruebe y conste en acta para los fines consiguientes, pues todos lo han estudiado y aportado sus correcciones. El Presidente de la Junta dispone que se lea el texto íntegro del proyecto de Estatutos reformados y pasa a pedir votación, la misma que por decisión unánime, tomada con el voto de la totalidad de las participaciones sociales presentes RESUELVE APROBAR LOS ESTATUTOS REFORMADOS DE LA COMPANIA INMBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., EN LIQUIDACION, QUE MODIFICAN LOS QUE CONSTAN EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA COMPANIA, CUYO TEXTO ES EL QUE CONSTA A CONTINUACION Y SERA EL QUE RIJA LA VIDA SOCIAL FUTURA: ESTATUTOS DE LA COMPANIA INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA..

CAPITULO PRIMERO: NOMBRE, OBJETO SOCIAL, NACIONALIDAD, PLAZO Y DOMICILIO.

ARTICULO PRIMERO.- Con el nombre de Inmobiliaria Magistral S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil una Sociedad Anónima que se registrará por las Leyes del Ecuador y los presentes estatutos. La nacionalidad de la compañía es ecuatoriana y su domicilio es la ciudad de Guayaquil.

ARTICULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL.- La Compañía tendrá por objeto y ejercerá su actividad sobre lo siguiente: Primero) Compra, venta, administración, permuta, arrendamiento y en general cuanta actividad se relacione con bienes inmuebles ya sean urbanos o rurales; Segundo) Edificación de inmuebles entendiéndose por tal la intervención directa o indirecta en la construcción de este tipo de bienes, pudiendo como medio para el cumplimiento de esos fines asociarse con otra u otras personas jurídicas o naturales y ejecutar toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas y relacionadas con su objeto.

ARTICULO TERCERO: DURACION.- El plazo de duración de la compañía será de 50 años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura constitutiva en el Registro Mercantil.

ARTICULO CUARTO: DOMICILIO.- El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, pero sus actividades puede realizarlas en cualquier lugar del territorio nacional y aún negociar en el exterior, para lo cual podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del exterior.

CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.-

ARTICULO QUINTO: CAPITAL.- El capital social de la Compañía es de Dos millones de sucres dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta de accionistas.

ARTICULO SEXTO: ACCIONES.- Las acciones estarán numeradas del cero cero uno al dos mil inclusive y serán firmadas por el Presidente y el Gerente de la Compañía.

ARTICULO SEPTIMO: AUMENTO DE CAPITAL.- El capital sólo podrá ser aumentado por resolución adoptada por mayoría de votos de la Junta General de Accionistas. En la suscripción de nuevas acciones por aumento de capital se preferirá a los accionistas existentes, en proporción a sus acciones.

ARTICULO OCTAVO: DERECHOS DE LA ACCION.- Cada acción es indivisible y da derecho a un voto, en proporción a su valor pagado, en las Juntas Generales de Accionistas. En consecuencia, cada acción liberada da derecho a un voto, en las citadas Juntas Generales, confiriendo los derechos fundamentales que en la Ley se reconoce a los accionistas.

ARTICULO NOVENO: PERDIDA Y REPOSICION DE TITULOS DE ACCIONES.- Si una acción o certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere, la Compañía podrá anular el título, previa publicación efectuada por la Compañía, por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la misma.

Una vez transcurridos treinta días, a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a anular el título, debiéndose conferir uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá los derechos inherentes al título o certificado anulado.

ARTICULO DECIMO: DEL LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS.- Las acciones se anotarán en el Libro de Acciones y Accionistas, donde se registrarán también las transferencias de dominio o la pignoración de las mismas.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: EMISION DE TITULOS DE ACCIONES.- La Compañía no emitirá los títulos definitivos de las acciones mientras éstas no estén totalmente pagadas; entre tanto, sólo se les entregará a los accionistas certificados provisionales y nominativos. Las acciones emitidas o los certificados son libremente negociables por el titular de las mismas, pero la cesión o transferencias de ellas sólo se verificará de conformidad con la Ley y no surtirá efecto sino desde la fecha de inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DERECHO PREFERENTE.- El derecho preferente de los accionistas para suscribir un aumento de capital sólo podrá ser ejercido por quienes hayan pagado el valor suscrito del capital inicial o del aumento anterior.

La Compañía podrá, según los casos y atendida la naturaleza de la aportación no efectuada, proceder de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compañías.

CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACION DE LA COMPANIA.- **ARTICULO DECIMO TERCERO.**- El gobierno de la Compañía corresponde a la Junta General de Accionistas y constituye su órgano supremo. La administración de la Compañía se ejecutará a través del Presidente y del Gerente, de acuerdo a los términos que se indican en los presentes Estatutos.

0000 13

ARTICULO DECIMO CUARTO: La Junta General se integrará con los accionistas de la Compañía legalmente convocados y reunidos en número suficiente para formar quórum.

ARTICULO DECIMO QUINTO: La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, previa convocatoria efectuada por el Presidente o el Gerente a los accionistas, por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Sociedad, y con ocho días de anticipación por lo menos al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

ARTICULO DECIMO SEXTO: La Junta General se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, previa la convocatoria del Presidente o del Gerente, por su iniciativa, o a pedido de un número de accionistas que represente por lo menos el 25 % del capital social. Las convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las ordinarias.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Para constituir quórum en una Junta General se requiere, si se trata de primera convocatoria, la concurrencia de un número de accionistas que represente por lo menos la mitad del capital social pagado. De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo con la Ley de Compañías, la misma que contendrá la advertencia de que se instalará con el número de accionistas que concurrieren.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Los accionistas, podrán concurrir a las Juntas Generales personalmente o por medio de apoderado, o simple representante, acreditado mediante carta-poder dirigida al Presidente o al Gerente y con carácter de especial para cada reunión.

ARTICULO DECIMO NOVENO: En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificar el quórum, se dará lectura y discusión a los informes del administrador 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, proposiciones de los accionistas, y, por último se efectuarán las elecciones si es que correspondiere hacerlas en ese período según los Estatutos.

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

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: En las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizados, en la convocatoria.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos en relación al capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos Estatutos exigieren una mayor proporción. Las resoluciones de la Junta General son obligatorias para todos los accionistas y los obligan, hayan o no contribuido con su voto y hayan o no concurrido a la sesión.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Al terminarse la Junta General ordinaria o extraordinaria, se concederá un receso para que el Gerente, como Secretario, redacte un acta-resumen de las resoluciones o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha acta-resumen pueda ser aprobada por la Junta General y tales resoluciones o acuerdos entrarán de inmediato en vigencia. Todas las actas de Junta General serán firmadas por el Presidente y el Gerente Secretario, o por quienes hayan hecho sus veces en la reunión y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallare presente la totalidad del capital social pagado, de acuerdo a lo que dispone la Ley de Compañías.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la compañía, la convalidación y en general, cualquier modificación de los Estatutos, habrá de concurrir a ella el 75 % del capital pagado; en segunda convocatoria bastará la representación de la mitad del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de 60 días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes, para resolver uno o más de los puntos antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga. Igual procedimiento se aplicará para reactivarla luego del proceso de liquidación.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: SON ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL:
a) Nombrar y remover al Presidente y Gerente de la Compañía, quienes podrán no ser accionistas de la misma; los elegidos durarán cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

Deberá también fijar las remuneraciones de estos funcionarios. Salvo el caso de remoción o renuncia, los designados deberán ejercer su cargo hasta ser legalmente reemplazados, aún en el caso de que hubiera vencido el período para el que fueron nombrados; b) Designar y remover un Comisario, quien durará cinco años en sus funciones, fijándole su remuneración; c) Aprobar y

0000 13

resolver respecto de las memorias, cuentas, balances, inventarios y los estados financieros en general, los mismos que deberán ser presentados por el Gerente con el respectivo informe del Comisario en la forma establecida por la Ley de Compañías. d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales y la formación de reservas legales y especiales; e) Disponer el aumento o disminución del capital social de la compañía; g) Autorizar la transferencia, enajenación y gravamen, a cualquier título de los bienes inmuebles de propiedad de la Compañía; h) Acordar la disolución o liquidación de la Compañía; i) Elegir el liquidador de la Sociedad; j) Conocer y resolver sobre los asuntos que sometan a su consideración el Gerente o el Presidente de la Compañía; j) Establecer la cuantía límite hasta la cual el Gerente puede contratar sin autorización expresa de la Junta General. Tal mención deberá constar en el nombramiento.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: SON ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía; b) Administrar con poder amplio general y suficiente los establecimientos, empresas, instalaciones y negocios de la Compañía, ejecutando a nombre de ella, toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en estos estatutos; c) Presentar el presupuesto anual de ingresos y gastos a la Junta General de accionistas para que lo apruebe y dicte; d) Manejar los fondos de la sociedad bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes, y efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles o mercantiles; e) Suscribir pagarés o letras de cambio y en general todo documento civil o comercial que obligue a la Compañía; f) Nombrar y despedir trabajadores y empleados previa a las formalidades de Ley; g) Convocar a Junta General de Accionistas; h) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; i) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la Compañía y velar por la buena marcha de sus dependencias; y, j) Las demás atribuciones que le confieren estos estatutos y que sean necesarios para cumplir con el objeto social. En los casos de falta, ausencia o impedimento para actuar del Presidente será reemplazado por el Gerente, quien tendrá las mismas atribuciones y facultades que el reemplazado.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: SON ATRIBUCIONES DEL GERENTE: a) Subrogar al Presidente en las condiciones que establecen la Ley y los presentes Estatutos; b) Presidir las sesiones ordinarias o extraordinarias de Junta General de Accionistas; d) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las Juntas Generales; y, e) Los demás deberes y atribuciones que le determinen la Junta General de Accionistas o le delegue el Presidente de la Compañía. El Gerente no ejercerá la representación legal, judicial ni extrajudicial de la compañía, sino únicamente en los casos en que reemplace al Presidente de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

CAPITULO CUARTO: DE LA DISOLUCION.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- La Compañía se disolverá por las causas determinadas en la Ley de Compañías, en tal caso, entrará en liquidación, la que estará a cargo del Presidente o del funcionario que establece la Ley.

Una vez leídos y aprobados por unanimidad los estatutos transcritos anteriormente, LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPANIA " INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA." EN LIQUIDACION, AUTORIZA AL LIQUIDADOR DE LA COMPANIA ECON. LUIS REDROBAN VARGAS PARA QUE OTORQUE LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA DE REACTIVACION; AUMENTO DE CAPITAL CON REFORMA DE ESTATUTOS Y TRANSFORMACION DE LA COMPANIA; LO QUE CUMPLIRA ANTE UNO CUALQUIERA DE LOS NOTARIOS PUBLICOS DEL CANTON GUAYAQUIL AUTORIZANDOLO TAMBIEN PARA QUE UNA VEZ CUMPLIDA LAS FORMALIDADES LEGALES Y PERFECCIONADA LA TRANSFORMACION PROCEDA A CANJEAR LOS CERTIFICADOS DE APORTACION, POR LOS TITULOS DE ACCIONES.

El Presidente pone a consideración de la Junta el Séptimo punto del Orden del Día: DESIGNAR A LOS ADMINISTRADORES Y REPRESENTANTES LEGALES DE LA COMPANIA, ASI COMO AL COMISARIO.

Explica a los concurrentes que el plazo para el que fueron elegidos el Presidente y el Gerente de la Compañía, ha concluido.

El señor Ab. Julio César Escudero Viteri, toma la palabra y propone el nombre del señor Ignacio Rodríguez Baquerizo para que sea designado Presidente de la Compañía; y, como Gerente propone el nombre de la señora Ana Delia Arce de Rodríguez para el cargo.

El Presidente toma votación y por resolución mayoritaria de la JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA.", EN LIQUIDACION, DESIGNAR PRESIDENTE DE LA COMPANIA AL SENOR IGNACIO RODRIGUEZ BAQUERIZO; Y, COMO GERENTE A LA SENORA ANA DELIA ARCE DE RODRIGUEZ. De inmediato el Presidente de la Junta pide se designe al Comisario, para lo que propone el nombre de la Ing. Milka Vidán. Por votación unánime del total de los socios presentes: LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA." EN LIQUIDACION, ACUERDA DESIGNAR A LA ING. MILKA VIDAN COMISARIO DE LA COMPANIA. TODOS LOS DESIGNADOS DURARAN EN SUS CARGOS EL PERIODO ESTATUTARIO QUE ES DE CINCO AÑOS Y ENTRARAN A DESEMPEÑARLOS TAN PRONTO INSCRIBAN SUS NOMBRAMIENTOS EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON.

LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL RESUELVE AUTORIZAR EN FORMA EXPRESA A LA AB. LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, PARA QUE COMO ABOGADO PUEDA CUMPLIR LAS GESTIONES Y PROCEDIMIENTOS LEGALES NECESARIOS PARA REACTIVAR LA COMPANIA Y DAR CUMPLIMIENTO A LOS ACUERDOS DE LA PRESENTE JUNTA GENERAL.

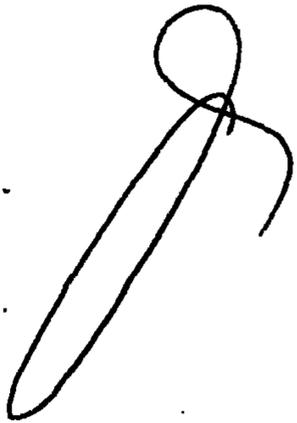
ACUERDA TAMBIEN COMUNICAR LO RESUELTO AL SENOR INTENDENTE DE COMPANIAS DEL GUAYAS.

0000 13

La Presidencia de la Junta dispone un momento de receso para la elaboración de la presente acta. Reinstalada la sesión con las mismas personas que la constituyeron, el acta fue leída y aprobada por unanimidad. En fe de lo cual firmaron los asistentes en unión del señor liquidador de la Superintendencia de Compañías, con lo que se dió por terminada la reunión siendo las dieciocho horas. f) Ilegible, Cap. Ignacio Rodríguez Baquerizo.- f) Ana De la Arce de Rodríguez.- f) Ab. Julio César Escudero Viteri.- f) Paola Rodríguez Arce.- f) Ana María Rodríguez Arce.- f) Ilegible, Econ. Luis Redrobán Vargas.- f) Ing. Milka Vidán.

CERTIFICO: Que la presente acta es igual que su original a la que me remito en caso necesario y que reposa en los archivos de la Compañía.

4-1-1
CAP. IGNACIO RODRIGUEZ BAQUERIZO
Secretario de la Junta



ECON. EUFEMIA UVEDIA SALTOS

INTENDENTE DE COMPAÑIAS ENCARGADA

En ejercicio de las atribuciones señaladas por la Superior Superintendencia de Compañias, mediante Resoluciones Nos. AM-86-304 del 31 de diciembre de 1986 y AM-87-124 del 23 de junio de 1987.

CONSIDERANDO

QUE mediante Resolución No. 86-2-3-1-09154 del 30 de octubre de 1986 y inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 12 de julio de 1987, se declaró la disolución de la compañía INDUSTRIALIA MAGISTRAL CIA. LTDA. constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Décimo Quinto de este Cantón, el 17 de febrero de 1987, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de marzo del mismo año.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO.- DESIGNAR como liquidador de la compañía INDUSTRIALIA MAGISTRAL CIA. LTDA. en liquidación al señor Econ. Luis Redrohn Vargas, concediéndole las funciones, facultades y obligaciones establecidas por la Ley de Compañias y Reglamento de Disolución y Liquidación.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que el señor Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, inscriba la presente Resolución en el registro a su cargo. El presente instrumento servirá como suficiente documento para acreditar su calidad a la persona designada.

COMUNIQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañias, en Guayaquil, a 05 NOV. 1987

Econ. Eufemia Uvedía Saltos
INTENDENTE DE COMPAÑIAS ENCARGADA

ACEPTO EL CARGO.- Guayaquil, 05 NOV. 1987

Econ. Luis Redrohn Vargas
M/R/MC.
Expediente #25395-82.

Queda inscrita esta Resolución en foja 2.273, Número 915 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 1.147 del Repertorio.- Guayaquil, Enero veintidos de mil novecientos ochenta y ocho.-El Registrador Mercantil.-

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



0000 03

INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990.

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCOS		S/. 1'102.737,90
INVERSIONES FINANCIERAS		2'104.312,82
CUENTAS POR COBRAR		150.000,00

ACTIVO FIJO

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		852.507,90
-------------------------	--	------------

YATE MISS	S/. 1'275.154,00	
DEPRECIACION DE YATE	382.546,20	
REVALORIZACION YATE	5'681.042,30	
DEP. REVALORIZACION YATE	1'704.312,60	3'976.729,70

ACTIVOS DIFERIDOS

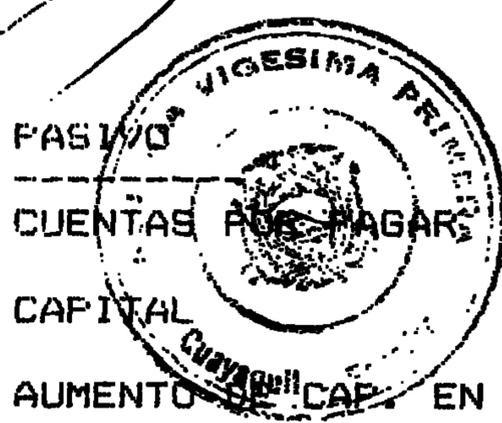
GASTOS DE ORGANIZACION	50.000,00	
DEPRECIACION	35.000,00	15.000,00

TOTAL DEL ACTIVO.....S/. 8'241.454,12

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR	1'665.154,00
CAPITAL	100.000,00
AUMENTO DE CAP. EN TRAMITE	1'900.000,00
SUPERAVIT	3'976.729,70
UTILIDAD O PERDIDA ACUMULADA	233.191,42
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	366.379,00

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO S/. 8'241.454,12



Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name 'MAGISTRAL' and 'CIA. LTDA.'.

0000 - 3

NOTARIA
VIGESIMA PRIMERA



DEL CANTON
GUAYAQUIL

Ab. MARCOS N.
DIAZ CASQUETE

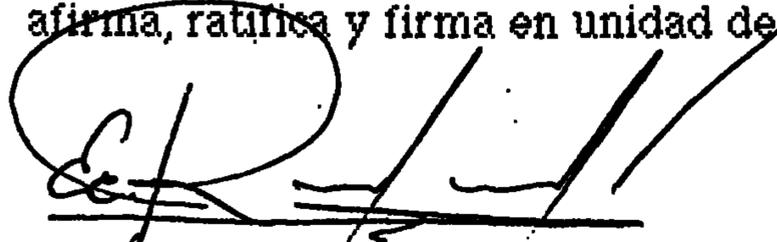
1 sesenta y uno .- Srta. PAOLA RODRIGUEZ A..- cero enteros cero cincuenta y
 2 cinco milésimas por ciento .- Mil sucres .- Una .- Sra ANA RODRIGUEZ ARCE.
 3 cero enteros cero cincuenta y cinco milésimas por ciento .- Mil sucres .-
 4 Uno. CIEN POR CIENTO .- UN MILLON NOVECIENTOS MIL SUCRES .- MIL
 5 NOVECIENTAS PARTICIPACIONES .- Quinto .- Reformar el artículo Quinto
 6 de los Estatutos Sociales .- Sexto .- Autorizar al Liquidador de la compañía,
 7 para que a nombre y en representación de la compañía, proceda a suscribir
 8 la escritura publica respectiva y realice todos los trámites administrativos
 9 necesarios pra su perfeccionamiento - TERCERA DECLARACIONES - Con
 10 tales antecedentes el señor Economista Luis Redrobán Vargas, en su calidad
 11 de Liquidador de la compañía, Inmobiliaria Magistral Cia. Ltda., en
 12 Liquidación, declara: A) Reactivada a la Sociedad antes citada y legalmente
 13 apta para el cumplimiento integral de sus fines sociales .- B) Aceptadas la
 14 señorita Paola Rodríguez Arce y la señorita Ana María Rodríguez Arce como
 15 nuevos socios de la compañía .- C) Aumentado el capital social de la
 16 compañía en la suma de Un millón novecientos mil sucres dividido en mil
 17 novecientas nuevas participaciones (1.900) de un valor de un mil sucres
 18 cada una las mismas que han sido suscritas y pagadas de la siguiente
 19 forma: Cap. Ignacio Rodríguez Baquerizo ha suscrito mil quinientas treinta y
 20 siete participaciones de un valor de un mil sucres cada una, pagando el
 21 ciento por ciento del valor de cada una de las participaciones suscritas, esto
 22 es la suma de Un millón quinientos treinta y siete mil sucres, en efectivo;
 23 señora Ana Delia Arce de Rodriguez, ha suscrito trescientas sesenta y un
 24 participaciones de un valor de un mil sucres cada una, pagando el ciento
 25 por ciento del valor de cada una de las participaciones suscritas, esto es, la
 26 suma de Trescientos sesenta y un mil sucres, en efectivo; Señorita Paola
 27 Rodríguez Arce, ha suscrito una participación de un valor nominal de un
 28 mil sucres, pagando el ciento por ciento del valor de la participación;

1 señorita Ana María Rodríguez Arce, ha suscrito una participación de un
2 valor de un mil sucres, pagando el ciento por ciento del valor de
3 participación; el Abogado Julio César Escudero Viteri, renuncia a su derecho
4 preferente para suscribir el presente aumento. Todos los socios de la
5 compañía participante en este aumento son de nacionalidad Ecuatoriana .-

6 D) Transformar la actual compañía INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA.
7 LTDA., en compañía Anónima, la misma que adoptará la nueva figura
8 jurídica y girará con la nueva denominación de INMOBILIARIA
9 MAGISTRAL S.A.. - E) La Reforma Integral de los Estatutos Sociales que
10 regirán en el futuro, el desenvolvimiento de la compañía, cuyo texto consta
11 en el Acta que formará parte integrante del presente documento .-

12 CUARTA.- HABILITANTES .- Sírvase insertar o adjuntar en su caso, los
13 documentos habilitantes siguientes .- Uno. Copia debidamente certificada
14 del nombramiento del Liquidador .- Dos. Copia del Acta de Junta General
15 Extraordinaria de Accionista de la compañía Inmobiliaria Igana Cia. Ltda.,
16 en Liquidación, celebrada el cuatro de Mayo de mil novecientos noventa .-

17 Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena
18 eficacia jurídica de este acto. LILIA SALAZAR CHIRIBOGA .- Abogada.
19 Registro número 3552 .- Guayaquil". - Hasta aquí la Minuta - Se agrega
20 documentos de Ley .- Leída esta escritura de principio a fin, por mí el
21 Notario en alta voz a el otorgante quien la aprueba en todas sus partes, se
22 afirma, ratifica y firma en unidad de acto, conmigo el Notario. Doy fe.

23 
24
25 Ec. LUIS REDROBAN VARGAS

26 Ced.U.No.0601369929 Ced.de Vot.No. 015-146

27 INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA., EN LIQUIDACION

28 R.U.C. No. 0990585679001.


LILIA SALAZAR CHIRIBOGA
ABOGADA

NOTARIA
VIGESIMA PRIMERA



DEL CANTON
GUAYAQUIL

Ab. MARCOS N.
DIAZ CASQUETE

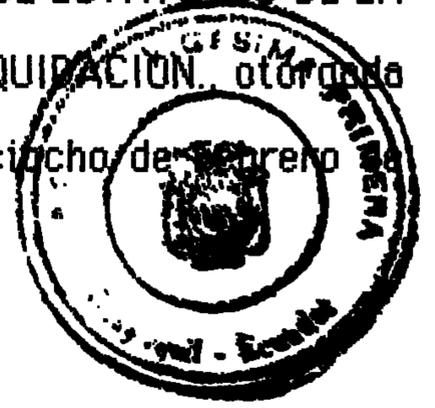
0000 11

CUARTA COPIA

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

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta
que sello y firmo en la misma fecha de su otorgamiento .- Esta foja co-
rresponde a la Escritura de Reactivación, Aumento de Capital, Transforma-
ción de Compañía Limitada a Sociedad Anónima y Reforma Integral de Esta-
tutos de la compañía Inmobiliaria Magistral Cía. Ltda., En Liquidación.

DILIGENCIA:- En cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la
Resolución No. 91-2-3-1-0000437, dictada por el Subintendente de
derechos societario de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 14 de
Febrero de 1991, se tomó nota de la Aprobación, que contiene la Resolución
que antecede, al margen de la Matriz de la Escritura Pública de
REACTIVACION, AUMENTO DE CAPITAL, TRANSFORMACION DE COMPAÑIA
LIMITADA A SOCIEDAD ANONIMA Y REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS DE LA
COMPAÑIA INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA.LTDA, EN LIQUIDACION, otorgada
ante mí, el 4 de Diciembre de 1990.- Guayaquil, dieciocho de febrero
mil novecientos noventa y uno.-

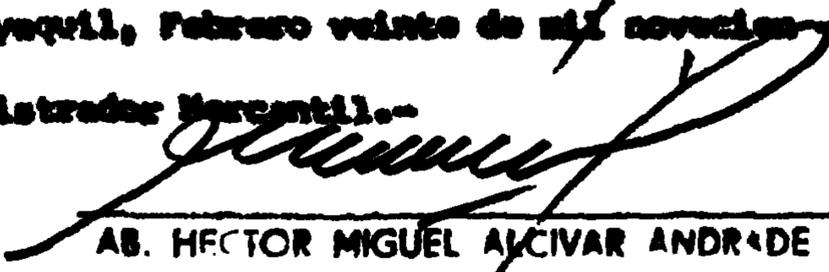


Ab. MARCOS DIAZ CASQUETE
Notario Vigésimo Primero
Cantón Guayaquil

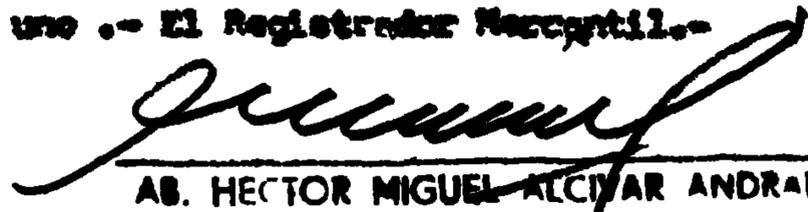
CERTIFICO : Que

**En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Número 91-2-3-1-0000
437, dictada el 14 de febrero de 1991, por el Subintendente de Dere-
chos Societario de la Intendencia de Compañías, he inscrito esta es-
critura pública, la misma que contiene la REACTIVACION, AUMENTO DE
CAPITAL, REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS Y TRANSFORMACION DE LA COMPA-
ÑIA "INMOBILIARIA MAGISTRAL CIA. LTDA." "EN LIQUIDACION" en "INMO-
BILIARIA MAGISTRAL S.A.", de fojas 3.773 a 3.790, número 449 del -**

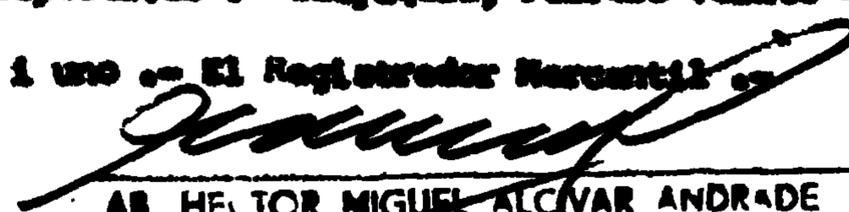
Registro Mercantil, Libro de Industriales y anotada bajo el número 2.716 del Repertorio .- Guayaquil, Febrero veinte de mil novecientos noventa i uno .- El Registrador Mercantil.-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

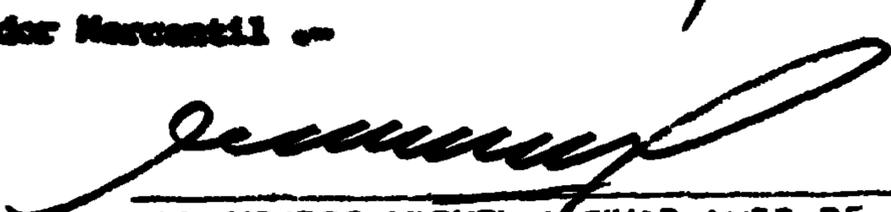
CERTIFICADO: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de la escritura pública que antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Señor Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Número 878 del 29 de Agosto de 1.975 .- Guayaquil, Febrero veinte de mil novecientos noventa i uno .- El Registrador Mercantil.-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICADO: Que con fecha de hoy, se tomó nota de la anterior escritura pública a fojas 4.245 del Registro Mercantil, Libro de Industriales de 1.982; y, 24.240 del Registro Mercantil de 1.987, al margen de las inscripciones respectivas .- Guayaquil, Febrero veinte de mil novecientos noventa i uno .- El Registrador Mercantil .-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICADO: Que con fecha de hoy, se ha archivado el certificado de la CAMARA DE LA CONSTRUCCION DE GUAYACUIL de la Compañía antes mencionada .- Guayaquil, Febrero veinte de mil novecientos noventa i uno .- El Registrador Mercantil .-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil





0000 12

Dr. MIGUEL VERNAZA R.
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

DOY FE: Que se tomó nota de la Resolución No. 91-2-3-1-0000437, dictada por el Subintendente de Compañías, el catorce de febrero del presente año, por la cual le da su aprobación a la escritura de Reactivación, Aumento de Capital que antecede, al margen de la matriz de la escritura de Constitución de la Compañía denominada "Inmobiliaria Magistral Cia.Ltda.", otorgada en esta notaría el diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y dos.- Guayaquil, Febrero veintiseis de mil novecientos noventa y uno.-



Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.
Notario Titular Decimo Septimo
Encargado de la Notaria Decima
Quinta de Guayaquil