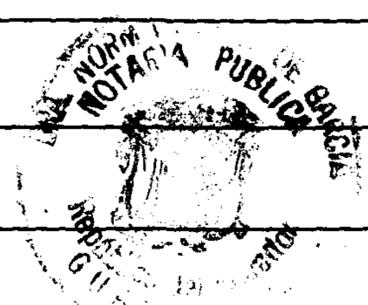


Copia Certificada

TRANSFORMACION , PRORROGA

DEL PLAZO, AUMENTO DE CA-
PITAL Y NUEVO ESTATUTO DE
LA COMPANIA "INMOBILIARIA
ROYMA C. LTDA." - CUANTIA:
S/ 1'300.000,00.- En la
ciudad de Guayaquil, Re-
pública del Ecuador, a los
once días del mes de Mayo



NOTARIA
130
Guayaquil
Norma
Plaza de
García

de mil novecientos noventa y tres, ante mí, DOCTORA

~~NORMA PLAZA DE GARCIA~~, Abogada y Notaria de este

Cantón, comparecen los señores: INGENIERO ROBERTO

BITAR MAHUAD, de estado civil casado, de profesión

Ingeniero Civil, quien comparece por sus propios

derechos y a nombre y en representación de la Compañía

"INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA." en su calidad de

Gerente según lo acredita con la copia de su

nombramiento debidamente aceptado e inscrito que me

presenta y que se agregará al final de esta escritura;

quien además, se encuentra debidamente autorizado por

la Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada

el primero de Enero de mil novecientos noventa y tres.

según lo demuestra con la copia certificada del Acta

que me presenta y que también se agregará más

adelante; ABOGADO ROBERTO JALIL LOOR, de estado civil

casado, de profesión Abogado; DOCTOR LUIS BITAR

MAHUAD, de estado civil casado, de profesión Médico,

ROBERTO NAGIB BITAR CABEZAS, de estado civil soltero,

1 de profesión Estudiante y LICENCIADO DAVID MANUEL

2 ANDRADE AYAUCA, de estado civil casado, de profesión

3 Licenciado en Leyes, todos por sus propios derechos;

4 los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana,

5 mayores de edad, con domicilio y residencia en esta

6 ciudad de Guayaquil, con la capacidad civil y.

7 necesaria para celebrar toda clase de actos o

8 contratos, y a quienes de conocerlos personalmente,

9 doy fe; bien instruidos en el objeto y resultados de

10 esta escritura, a la que proceden como queda indicado,

11 con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me

12 presentaron la minuta y más documentos que son del

13 tenor siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de

14 Escrituras Públicas a su cargo, sirvase incorporar una

15 en la que consten la TRANSFORMACION, LA PRORROGA DEL

16 PLAZO, EL AUMENTO DEL CAPITAL Y EL NUEVO ESTATUTO de

17 la Compañía "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA.", de

18 conformidad con las cláusulas y declaraciones que

19 siguen: CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-

20 Comparecen al otorgamiento de esta escritura:

21 Por una parte, el señor Ingeniero Roberto

22 Bitar Mahuad, por los derechos que representa

23 en su calidad de Gerente de la Compañía "INMOBILIARIA

24 ROYMA C. LTDA.", debidamente autorizado por la Junta

25 General Extraordinaria de Socios reunida el uno de

26 Enero de mil novecientos noventa y tres, según Acta

27 que se agrega para que forme parte de

28 esta escritura; y, por otra parte, y



NOTARIA
130
Guayaquil
Norma
García

1 con el fin de hacer constar el Acuerdo de
2 Transformación de dicha Compañía en una
3 Sociedad Anónima conforme aparece más
4 adelante, las personas siguientes: Ingeniero
5 Roberto Bitar Mahuad, Abogado Roberto Jalil
6 Loor, Doctor Luis Bitar Mahuad, señor Roberto
7 Nagib Bitar Cabezas y Licenciado David Manuel
8 Andrade Ayauca, todos mayores de edad,
9 ecuatorianos, domiciliados en Guayaquil y
10 casados, con excepción del señor Roberto Nagib
11 Bitar Cabezas, que es soltero.- CLAUSULA
12 SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) La Compañía
13 "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA." se constituyó
14 mediante escritura pública otorgada ante el
15 Notario Décimo Octavo de Guayaquil Abogado
16 Germán Castillo Suárez, el veintisiete de
17 Agosto de mil novecientos ochenta y dos,
18 aprobada por la Intendencia de Compañías en
19 Resolución número IC-RL-OCHEENTA Y DOS-MIL
20 SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS e inscrita en el
21 Registro Mercantil de Guayaquil el primero de
22 Diciembre de mil novecientos ochenta y dos.-
23 Por escritura pública otorgada ante el Notario
24 Décimo Octavo de este Cantón Abogado Germán
25 Castillo Suárez el seis de Octubre de mil
26 novecientos ochenta y dos se amplió y aclaró
27 la escritura de constitución de la Compañía
28 "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA." y se inscribió

cop. de

ampli

P

1 en el Registro Mercantil el primero de
2 Diciembre de mil novecientos ochenta y dos.-
3 Su capital inicial fué de cien mil sucres; y
4 sus socios fundadores los señores Ingeniero
5 Roberto Bitar Mahuad, Abogado Roberto Jalil
6 Loor y Doctor Luis Bitar Mahuad.- b)
7 "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA." aumentó su
8 capital y reformó su Estatuto según consta de
9 la escritura pública autorizada por el Notario
10 Vigésimo Octavo de Guayaquil Abogado Eugenio
11 Ramirez Bohórquez, la misma que fué inscrita
12 en el Registro Mercantil de Guayaquil el nueve
13 de Enero de mil novecientos noventa.- Su
14 capital fué aumentado de cien mil sucres a
15 setecientos mil sucres.- c) La Junta General
16 de Socios de dicha Compañía, celebrada el
17 primero de Enero de mil novecientos noventa y
18 tres, convocada especialmente para tales
19 efectos y con asistencia de todos los socios
20 representando el valor total del capital que
21 es de setecientos mil sucres, resolvió, por
22 unanimidad de votos, aumentar el capital de la
23 Compañía de setecientos mil sucres ~~a~~ DOS
24 MILLONES DE SUCRES; prolongar su plazo social,
25 transformar la Compañía antes mencionada en
26 una Sociedad Anónima, aprobar su nuevo Esta-
27 tuto, Codificado y reformado con aplicación
28 a la nueva especie de Compañía, así como



NOTARIA
130
Quayaquil
C.A. Norma
Plaza de
García

1 también aprobar el Balance Final al que se
2 refiere la Ley de la materia al operarse la
3 transformación; y, finalmente, la misma Junta
4 autorizó al Gerente de la Compañía para que
5 haga las declaraciones relativas al aumento de
6 capital, a la transformación de la Compañía, y
7 a la Codificación y Reforma de Estatuto
8 consiguiente, y ejecute todas las gestiones
9 judiciales y administrativas requeridas para
10 la completa legalización de la presente
11 escritura pública.- CLAUSULA TERCERA:
12 DECLARACIONES.- El señor Ingeniero Roberto
13 Ritar Matuad, por los derechos que representa
14 en su calidad de Gerente de "INMOBILIARIA
15 ROYMA C. LTDA." y en uso de la autorización
16 que le ha conferido, la Junta General
17 Extraordinaria de Socios a la que se ha hecho
18 referencia anteriormente, formula las
19 declaraciones siguientes: A.- Aumento de
20 capital.- Que el capital de la Compañía que
21 representa queda elevado por este instrumento
22 público, de setecientos mil sucres, a DOS
23 MILLONES DE SUCRES, con el que continuará el
24 giro normal de sus negocios, y que el aumento
25 aprobado por un millón trescientos mil sucres
26 se efectúa por las aportaciones que hacen los
27 socios de la misma, mediante un mil
28 trescientas participaciones sociales de un mil

1 sures cada una, iguales e indivisibles,

2 suscritas en su totalidad y pagadas en el cien

3 por ciento de cada una. - B. - Suscripción y

4 pago del aumento. - Que el socio señor

5 Ingeniero Roberto Bitar Mahuad ha suscrito un

6 mil doscientas noventa y seis participaciones,

7 y ha entregado en pago del cien por ciento de

8 su aporte, en numerario, un millón doscientos

9 noventa y seis mil sures; el socio señor

10 Abogado José Roberto Jalil Loor ha suscrito

11 una participación, y ha entregado en pago del

12 cien por ciento de su aporte, en efectivo, un

13 mil sures; el socio señor Doctor Luis Bitar

14 Mahuad ha suscrito una participación, y ha

15 entregado en pago del cien por ciento de su

16 aporte, en dinero, un mil sures; el socio

17 señor Roberto Bitar Cabezas ha suscrito una

18 participación y ha entregado en pago del cien

19 por ciento de su aporte, en efectivo, la suma

20 de un mil sures; y, el socio señor Licenciado

21 David Andrade Ayauca ha suscrito una

22 participación y entregado en pago del cien por

23 ciento de su aporte, en numerario, la suma de

24 un mil sures. - En esta forma, el valor del

25 aumento de capital aportado se encuentra

26 íntegramente suscrito y pagado en el cien por

27 ciento de su valor. - C. - Reforma de estatuto. -

28 Que en consideración a la prórroga del plazo y



NOTARIA
130
Tayaquil
Norma
Laza de
García

1 al aumento de capital acordados, los Artículos
2 Cuatro y Cinco, reformados del Estatuto Social
3 de la Compañía que se transforma, quedan a su
4 vez reformados en la forma que sigue:
5 "ARTICULO CUATRO: PLAZO. - La Compañía durará
6 CINCUENTA AÑOS, contados desde la fecha de
7 inscripción de la escritura de constitución en
8 el Registro Mercantil de este Cantón. - El
9 plazo podrá ser ampliado o reducido, si así lo
10 resolviere en legal forma la Junta General de
11 Socios"; y, "ARTICULO CINCO: CAPITAL. - El
12 capital de la Compañía es de DOS MILLONES DE
13 SUCRES, dividido en dos mil participaciones
14 iguales, acumulativas e indivisibles, de un
15 mil sucres cada una". - D. - Transformación de
16 la Compañía. - Que la Compañía de su
17 representación "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA." 3
18 por medio del presente instrumento y en
19 acatamiento a lo resuelto por la Junta General
20 Extraordinaria de Socios de la misma, que se
21 celebró el uno de Enero de mil novecientos
22 noventa y tres, queda transformada en una
23 Compañía Anónima, bajo la denominación de
24 "INMOBILIARIA ROYMA S. A."; que la Compañía
25 transformada se registrará en su nueva forma jurídica por
26 el Estatuto Social Codificado y Reformado, cuyo texto
27 se contiene íntegramente en la copia certificada
28 del Acta de Junta General que se acompaña para

1 que forme parte integrante de esta escritura;

2 que la transformación operada no cambia ni

3 suprime la personería jurídica de la Compañía

4 de su representación, toda vez que la sociedad

5 continuará subsistiendo como una Compañía

6 Anónima, sin solución de continuidad en el

7 tiempo; y que la transformación operada

8 surtirá los efectos jurídicos pertinentes,

9 desde la fecha de inscripción de la presente

10 Escritura que la contiene, en el competente

11 Registro Mercantil de este Cantón.- CLAUSULA

12 CUARTA: NUEVO ESTATUTO SOCIAL.- El señor

13 Ingeniero Roberto Ritar Mahuad, Gerente y

14 Representante legal de la Compañía

15 "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA.", debidamente

16 autorizado por la Junta General Extraordinaria

17 de Socios a que se ha hecho referencia

18 anteriormente, declara que la nueva especie

19 de Compañía "INMOBILIARIA ROYMA S. A.", se

20 registrará, desde la fecha en adelante, por el

21 nuevo Estatuto Social aprobado por la antes

22 referida Junta General Extraordinaria de

23 Socios, cuyo texto íntegro, reformado y

24 codificado en su totalidad, se contiene en la

25 copia certificada del Acta de dicha Junta

26 General que se acompaña para que se adreque a

27 esta escritura pública, y forme parte

28 integrante de la misma, conforme así lo exige



NOTARIA
130
Quayaquil
Cra. Norma
Plaza de
García

1 la Ley de Compañías.- CLAUSULA QUINTA: ACUERDO
2 DE TRANSFORMACION.- Los otorgantes señores
3 Ingeniero Roberto Bitar Mahuad, Abogado José
4 Roberto Jalil Loor, Doctor Luis Bitar Mahuad,
5 señor Roberto Nagib Bitar Cabezas y Licenciado
6 David Manuel Andrade Ayauca, declaran de
7 consuno, en forma expresa, libre y
8 voluntariamente, aparte de la declaración que
9 ha efectuado el Representante legal de la
10 Compañía que se transforma, y en cumplimiento
11 a lo dispuesto en la Ley de Compañías, lo
12 siguiente: Que en sus calidades de socios de
13 la Compañía "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA."
14 están plena y cabalmente de acuerdo en que
15 dicha Compañía se transforme en una Compañía
16 Anónima, conforme lo ha acordado la Junta
17 General de Socios de dicha Compañía, reunida
18 el uno de Enero de mil novecientos noventa y
19 tres, ya que en virtud de tal transformación
20 la Compañía que se transforma no cambia ni
21 pierde su personería jurídica, que están de
22 acuerdo en que la mencionada sociedad continúe
23 subsistiendo bajo la nueva forma jurídica de
24 una Compañía Anónima, con la denominación de
25 "INMOBILIARIA ROYMA S. A.", con un capital de
26 ODS MILLONES DE SUCRES y con sujeción al
27 estatuto social codificado y reformado que
28 aprobó la misma Junta General Extraordinaria

R

1 de Socios; y que, por lo tanto, dicho estatuto
2 es el que regirá de la fecha en adelante a la
3 nueva especie de Compañía en todas sus
4 actividades sociales.- También expresan los
5 comparecientes que habiendo sido tomado el
6 acuerdo de transformación anteriormente
7 indicado en forma unánime, ninguno de los
8 socios ha hecho uso del derecho de separarse
9 de la Compañía por no estar de acuerdo con el
10 Acuerdo jurídico de la transformación; y,
11 finalmente, que el Balance Final elaborado con
12 motivo de la predicha transformación operada,
13 el día anterior al del otorgamiento de esta
14 escritura, surtirá efecto desde la inscripción
15 en el Registro Mercantil de la escritura que
16 la contiene.- CLAUSULA SEXTA: CANJE Y ENTREGA
17 DE ACCIONES.- El señor Ingeniero Roberto Bitar
18 Mahud, por los derechos que representa de la
19 Compañía que se transforma, declara que, de
20 acuerdo con lo resuelto en la Junta General
21 Extraordinaria de Socios de uno de Enero de
22 mil novecientos noventa y tres, la Compañía
23 canjeará al socio señor Ingeniero Roberto
24 Bitar Mahud, seiscientos noventa y ocho
25 acciones ordinarias, nominativas, de un mil
26 sucres cada una, equivalentes a sus
27 seiscientos noventa y ocho participaciones que
28 tiene en el capital social inicial; al socio



SECRETARIA
130
Guayaquil
a. Norma
Lanza de
García

1 señor Abogado Roberto Jalil Looz, canjeará una
2 acción ordinaria, nominativa, de un mil
3 sucres, por su única participación que tiene
4 en el capital social inicial y, al socio
5 señor Doctor Luis Bitar Mahuad, canjeará una
6 acción ordinaria, nominativa, de un mil
7 sucres, por su única participación que tiene
8 en el capital social inicial. Son setecientas
9 acciones por setecientos mil sucres que,
10 constituyen el capital social inicial.-
11 Además, declara el mismo compareciente, que la
12 Compañía entregará por cada participación que
13 los socios hayan suscrito en el aumento de
14 capital operado, una acción ordinaria,
15 nominativa, de un mil sucres cada una, según
16 el detalle que sigue: Al señor Ingeniero
17 Roberto Bitar Mahuad, un mil doscientas
18 noventa y seis acciones por igual número de
19 participaciones que suscribió, y que equivalen
20 a un millón doscientos noventa y seis mil
21 sucres; al señor Abogado Roberto Jalil Looz,
22 una acción por su única participación que
23 suscribió y que equivale a un mil sucres; al
24 señor Doctor Luis Bitar Mahuad, una acción por
25 su única participación que suscribió y que
26 equivale a un mil sucres; al señor Roberto
27 Nagib Bitar Cabezas, una acción por su única
28 participación que suscribió y que equivale a

0000

1 un mil sucres: y al señor Licenciado David
2 Manuel Andrade Ayauca, una acción por su única
3 participación y que equivale a un mil sucres.-
4 Son un mil trescientas acciones con un valor
5 de un millón trescientos mil sucres, que
6 constituyen el aumento de capital.-
7 Finalmente, el Representante legal de la
8 Compañía que se transforma declara que la
9 entrega y canje antes mencionados, se
10 efectuará una vez perfeccionada y legalizada
11 la transformación, y que sólo se entregarán
12 las acciones o títulos de acciones, a los
13 accionistas que hayan pagado su valor total,
14 de acuerdo con las disposiciones emanadas de
15 la Junta General Extraordinaria de Socios de
16 uno de Enero de mil novecientos noventa y
17 tres.- CONCLUSION.- Usted, señor Notario, se
18 servirá agregar las demás formalidades que
19 requieran la validez legal y firmeza jurídica
20 de esta escritura pública.- (firmado).- firma
21 ilegible.- ABOGADO JOSE LUIS CHICA VALENCIA.-
22 REGISTRO NUMERO: SEIS MIL NOVENTA.- (HASTA
23 AQUI LA MINUTA) - Queda agregado a mi registro
24 formando parte de la presente escritura, el
25 nombramiento como Gerente del señor Ingeniero Roberto
26 Bitar Nahud y el Acta de la Compañía "Inmobilia-
27 ria Royma C. Ltda." - Los comparecientes me presen-
28 taron sus respectivos documentos de identificación



Guayaquil, julio 8 de 1972.

Ingeniero
ROBERTO BITAR MAHUAD

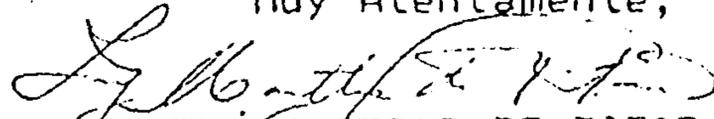
De mis consideraciones:

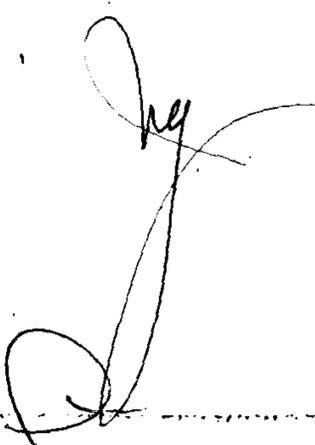
Cúmpleme comunicarle que la Junta General de Socios de "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA", celebrada hoy, lo designo por unanimidad de votos GERENTE de la compañía por el período de TRES AÑOS que fija el Artículo veintidos de los Estatutos Sociales.

De conformidad con el artículo veintitres de los Estatutos, en el ejercicio de su cargo tendrá las atribuciones siguientes: a) Representar legalmente a la Compañía, en lo Judicial y en todo acto; contrato o negocio individualmente, y obligándola con su sola firma sin limitación alguna; b) Ejercer la dirección, administración, y gestión directa de los negocios de la Compañía, y, organizar las oficinas y dependencias de la misma; c) Nombrar, remover, fijar sueldos y salarios, y conceder licencias y vacaciones a los empleados y obreros de la Sociedad; d) Firmar los certificados de Aportación, actuar como Secretario en las Juntas Generales y llevar los Libros de Actas y de Socios y participaciones de la Compañía; e) Vigilar la contabilidad, suscribir la correspondencia e intervenir en cuanto negocio realice la Sociedad; f) Conferir poderes generales con autorización de la Junta General, y especiales, sin dicha autorización para determinados negocios sociales; g) Presentar los Balances, estados de cuentas, inventarios e informes exigidos por la Ley, los Funcionarios y Socios de la Compañía; y, h) Cumplir y hacer cumplir los Estatutos, así como ejercer las demás facultades que le confieran la Ley de Compañías, los Estatutos y más Leyes conexas.

La Compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada en la Notaría Décima Octava, a cargo del Abogado Germán Castillo Suárez, el 27 de agosto de 1982, aprobada por la Intendencia de Compañías en Resolución no. 16-RL-82-1752, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el uno de diciembre de 1982, de fojas 41.037 a 41.049 número 8.967 del Registro Mercantil y anotada bajo el No. 22.295 del Repertorio. Por escritura pública autorizada por el Notario Décimo Octavo de este Cantón Ab. Germán Castillo Suárez, el 6 de octubre de 1982 se amplió y aclaró la escritura pública de constitución de la compañía "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA", y se inscribió en el Registro Mercantil el uno de diciembre de 1982.

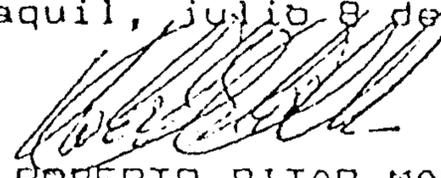
Muy Atentamente,


Ing. MARTHA CABEZAS DE BITAR
Presidente



RAZON: Acepto el cargo de GERENTE de "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA."

Guayaquil, julio 8 de 1992.


Ing. ROBERTO BITAR MAHUAD
Secretario

Certifico: Que con fecha de hoy, queda inscrito este Nombramiento de GERENTE de INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA., de fojas 24.516 a 24.517, número 9.092 del Registro Mercantil y anotado bajo el número 16.565 del Repertorio.- Archivándose los comprobantes de pago por Impuesto de Registro y Defensa Nacional.- Guayaquil, veinte y ocho de Agosto de mil novecientos noventa y dos.- El Registrador Mercantil Suplente.



LCDO. CAPICER PONGE ALVARADO
Registrador Mercantil Suplente
del Cantón Guayaquil

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1978, DOY FE que la fe pública precedente, que consta de UNA fojas, es exacta y fiel al documento original que también se me exhibe en copia indeterminada.- Guayaquil.

11 MAY 1993





Dra. Norma Plaza de García
NOTARIA DECIMA TERCERA

No.- /92.- ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA., CELEBRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1.992. - - - - -

En Guayaquil, a veintidos de diciembre de mil novecientos noventa y dos, a las doce horas treinta minutos, en el local social de la Compañía, se reúnen los socios señores Ingeniero ROBERTO BITAR MAHUAD, propietario de seiscientas noventa y ocho participaciones; Abogado JOSE ROBERTO JALIL LOOR, propietario de una participación; y, Doctor LUIS BITAR MAHUAD, propietario de una participación, y se reúnen en Junta General Extraordinaria de Socios de la Compañía INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA. Todas las participaciones se encuentran pagadas y tienen un valor nominal de un mil sucres cada una. Por tanto, se encuentran presentes en esta Junta las setecientas participaciones sociales con un total de setecientos mil sucres, que es la totalidad del capital suscrito y pagado de la Compañía. Dirige la sesión la Presidenta de la Compañía señora Ingeniera Martha Cabezas de Bitar y actúa como Secretario el Gerente de la misma señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad, quien elabora la lista de los socios presentes con indicación del valor de sus participaciones y el número de votos que les corresponden, dejando constancia de que en este mismo instante se encuentra completo el quorum de instalación de la Junta. Hace constar también el Secretario que encontrándose reunidos en este momento los socios que representan la totalidad del capital suscrito y pagado, los presentes se han puesto de acuerdo y resuelto por unanimidad celebrar esta Junta, por lo cual no se ha requerido convocatoria por la prensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 280 de la Ley de Compañías, por tratarse de una Junta Universal. En virtud de lo anterior, la Presidenta declara instalada la Junta y abiertas las deliberaciones, indicando que el orden del día para esta reunión es el siguiente : 1o.- Transformar la compañía en una Sociedad Anónima 2o.- aumento de capital; 3o.- Prórroga del plazo social; y, 4o.- Reforma y codificación del Estatuto Social; y que estos puntos han sido aprobados, así mismo, por unanimidad, por todos los presentes. En cumplimiento del primer punto acordado, la Presidente pone de manifiesto que conforme ha sido conversado previamente por los socios, se requiere ejercer el objeto social de la Compañía, mediante una sociedad que permita mayor agilidad en los negocios, por lo que es necesario consentir en la transformación -

de la Compañía en una Sociedad anónima por lo que pone en consideración de los presentes el asunto, a fin de que resuelvan lo mas conveniente para la Compañía. Luego de las deliberaciones del caso, los presentes resuelven transformar la Compañía Inmobiliaria royma C. Ltda. en una Sociedad Anónima que conserve su nombre original, o sea, Inmobiliaria Royma S.A. - Respecto del segundo punto de orden, la Presidenta manifiesta que al transformar la Compañía en una Sociedad Anónima, es necesario aumentar el capital, de setecientos mil sucres a dos millones de sucres lo que daría mayor desenvolvimiento en sus negocios sociales y les permitiría, legalmente, efectuar la transformación. La Sala, luego de deliberar sobre lo planteado, resuelve aumentar el capital de la Compañía a dos millones de sucres. Sobre el tercer punto de la agenda, La Presidenta expresa que se requiere ampliar el plazo de duración de la Compañía, y, los asistentes, en forma unánime, resuelven prorrogar el plazo social de la compañía. Sobre el cuarto punto, la Presidenta manifiesta que debido a la Transformación de la Compañía en una sociedad anónima, al aumento de su capital y a la prórroga de su plazo, es necesario reformar y codificar el Estatuto Social, y somete este punto a la aprobación de la Sala, quienes en forma unánime aprueban lo planteado ya acuerdan reformar y codificar el Estatuto social. La Sala resuelve también encargar al Gerente de la Compañía para que realice todas las gestiones pertinentes a fin de cumplir a cabalidad las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria. No habiendo otro punto que tratar, el Secretario solicita un receso para redactar la presente acta, y luego de reinstalada la Junta con el número original de sus asistentes, se procede a leer a los asistentes el acta, quienes la aprueban sin modificación alguna. (2f) Ab. José Roberto Jalil-Loor. - (f) Dr. Luis Bitar Mahuad. - f) Ing. Martha Cabezas, de Bitar. - (f) Ing. Roberto Bitar Mahuad.

CERTIFICO: Que la copia del Acta que antecede es igual a su original, la misma que reposa en el libro de Actas de la Compañía, al cual se refiere en caso de ser necesario.


ING. ROBERTO BITAR MAHUAD

SECRETARIO

No.- /93.- ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA, CELEBRADA EL 1 DE ENE RO DE 1.993. -----

En Guayaquil, el uno de enero de mil novecientos noventa y tres, a las doce horas treinta minutos, en el local social de la Compañía se reúnen los socios señores Ingeniero ROBERTO BITAR MAHUAD, propietario de seiscientas noventa y ocho participaciones; Abogado JOSE ROBERTO JALIL LOOR, propietario de una participación; y, Doctor LUIS BITAR MAHUAD, propietario de una participación, y se reúnen en Junta General Extraordinaria de Socios de la compañía INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA. Todas las participaciones se encuentran pagadas y tienen un valor nominal de un mil sucres cada una. Por tanto, se encuentran presentes en esta Junta las setecientas participaciones sociales con un total de setecientos mil sucres, que es la totalidad del capital suscrito y pagado de la Compañía. Dirige la sesión la Presidenta de la Compañía señora Ingeniera Martha Cabezas de Bitar y actúa como Secretario el Gerente de la misma señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad, quien elabora la lista de los socios presentes con indicación del valor de sus participaciones y el número de votos que les corresponden, dejando constancia de que este mismo instante se encuentra completo el quorum de instalación de la Junta. Hace constar también el Secretario que encontrándose reunidos en este momento los socios que representan la totalidad del capital suscrito y pagado, los presentes se han puesto de acuerdo y resuelto por unanimidad celebrar esta Junta, por lo cual no se ha requerido convocatoria por la prensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 280 de la Ley de Compañías, por tratarse de una Junta Universal. En virtud de lo anterior, la Presidenta declara instalada la Junta y abiertas las deliberaciones indicando que el orden del día para esta reunión es el siguiente: - 1o.- Aumento de capital; 2o.- Transformar la Compañía en una Sociedad Anónima; 3o.- Prórroga del plazo social; y, 4o.- Reforma y codificación del Estatuto Social; y que estos puntos han sido aprobados, así mismo, por unanimidad, por todos los presentes.

En cumplimiento del primer punto acordado. según el orden del día, la Presidenta pone de manifiesto que conforme es de conocimiento de los señores socios, en virtud de las conversaciones que ha venido manteniendo con ellos, la Compañía requiere de una inversión considerable para poder ejecutar y llevar al éxito completo el proyecto de sus actividades y que esta inversión podrá-

dos.-

realizarse con un aumento de capital mínimo de un millón trescientos mil sucres, a fin de que la Compañía gire en sus negocios con un capital total de DOS MILLONES DE SUCRES, y que tal aumento de capital debería constar del aporte de un mil trescientas participaciones iguales e indivisibles, de un mil sucres cada una, por lo cual pone en consideración de la Junta esta sugerencia a fin de que sea ésta la que resuelva lo mas conveniente para la Compañía. Los presentes deliberan detenidamente sobre el particular y por unanimidad de votos resuelven : Aumentar el capital social en la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL SUCRES, a fin de que la compañía tenga un capital de DOS MILLONES DE SUCRES, mediante el aporte de un mil trescientas participaciones iguales e indivisibles de un mil sucres cada una. Aprobado el aumento de capital, la Presidencia informa a los asistentes que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en el Estatuto Social, los señores socios tienen el derecho de preferencia para la suscripción de las participaciones provenientes del aumento en proporción al valor total de sus respectivas participaciones que tengan a la fecha, disponiendo que por Secretaría se elabore el cuadro de los porcentajes que le corresponden a cada uno de los socios, con el resultado siguiente : Al socio señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad le corresponde el noventa y ocho por ciento, o sea, la cantidad de un mil doscientas noventa y ocho participaciones; al señor Abogado Roberto Jalil Loor le corresponde el uno por ciento, o sea una participación; y al señor Doctor Luis Bitar Mahuad le corresponde el uno por ciento, o sea una participación. La Presidenta pone a consideración de la sala el cuadro de las proporciones en el aumento de capital que antecede así como las solicitudes puestas por las personas siguientes : señor Roberto Nagib Bitar Cabezar y señor Licenciado David Manuel Andrade Ayauca para participar en la Compañía en calidad de socios. En este estado el señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad declara que renuncia su derecho de suscribir las mil doscientas noventa y ocho participaciones que le corresponden y solo suscribe un mil doscientas noventa y seis participaciones. Los asistentes luego de deliberar el asunto planteado, resuelven aceptar como socios a las prenombradas personas y autoriza para que las mismas puedan suscribir las participaciones del aumento que han quedado sin ser suscritas. Los nuevos socios señores Roberto Nagib Bitar Cabezas y Licenciado David Manuel Andrade Ayauca, quienes se encuentran presentes por haber sido invitados, suscriben una participación cada uno, de las dos partici-

Aumento

tres.-

paciones que el Ingeniero Roberto Bitar Mahuad ha dejado de suscribir. Por lo anterior, la Presidencia hace constar que el capital proveniente del aumento aprobado ha quedado suscrito de la siguiente forma: Señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad un mil doscientas noventa y seis participaciones; señor Abogado José Roberto Jalil Loor, una participación; Doctor Luis Bitar Mahuad, una participación, señor Roberto Nagib Bitar Cabezas, una participación; y señor Licenciado David Andrade Ayauca, una participación, todas y cada una de ellas de un mil sucres cada una. Luego la Presidencia solicita que los socios acuerden la forma de pago de las participaciones suscritas por el aumento del capital, y luego de varias intervenciones de los socios, resuelven por unanimidad que se pague al contado el cien por ciento del valor de las participaciones. En razón de tal acuerdo, el señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad entrega en este momento la suma de un millón doscientos noventa y seis mil sucres; el señor Abogado Roberto Jalil Loor, entrega la suma de un mil sucres; el señor Doctor Luis Bitar Mahuad entrega la suma de un mil sucres; el señor Roberto Nagib Bitar Cabezas entrega la suma de un mil sucres y el señor Licenciado David Manuel Andrade Ayauca entrega la suma de un mil sucres. En esta forma queda íntegramente suscrito y pagado el capital de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL SUCRES. En cuanto al segundo punto del orden del día, la Presidenta de la Compañía manifiesta que, con motivo del aumento de capital hay que reformar el Estatuto Social en la parte pertinente, o sea, el Artículo Cinco, reformado por la escritura pública otorgada el quince de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve ante el Notario Vigésimo Octavo de Guayaquil Abogado Eugenio Ramírez Bohorquez, y luego del estudio y consideración del caso, los socios concurrentes aprueban la modificación de dicho artículo en la forma que sigue: El Artículo Cinco dirá: "ARTICULO CINCO: CAPITAL: El capital de la Compañía es de DOS MILLONES DE SUCRES, dividido en dos mil participaciones de un mil sucres cada una." Acto seguido la Presidenta manifiesta que como también es de dominio de los señores socios, por los informes que les ha proporcionado, debido a las negociaciones de la empresa, así como para darle la sociedad una administración mas ágil y una gestión de negocios mas acorde con la importancia de la actividad inmobiliaria a la que se dedica, se ha hecho necesario y urgente transformar la

cuatro.-

Compañía de Responsabilidad Limitada en una Compañía Anónima; y que deja bien aclarado que si la Compañía adopta la nueva figura jurídica de una sociedad anónima, no pierde su personería jurídica, conforme a la Ley de Compañías; y que, en tal caso, la Compañía transformada tiene que asumir el activo de la Compañía anterior, continuando sin interrupción el normal desenvolvimiento de las actividades sociales, pero con sujeción a un nuevo Estatuto que deberá expedirse acorde con la nueva forma jurídica adoptada. En esta virtud, la Presidenta pone en consideración de la Junta este asunto para que sean los socios presentes los que resuelvan este punto de tanta trascendencia para la Empresa. Los socios concurrentes deliberan detenidamente sobre la transformación planteada y con voto unánime de los presentes la Sala resuelve: transformar la Compañía INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA. en una sociedad anónima cuya denominación objetiva será INMOBILIARIA ROYMA S.A., con la cual intervendrá en lo sucesivo en todos los actos y contratos futuros y en la continuación de sus actividades sociales, asumiendo para tal efecto el activo y el pasivo de la Compañía que se transforma y para lo cual se ha practicado el Balance Final correspondiente, cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura pública de transformación. La Junta resuelve además con el voto unánime de todos los socios concurrentes que el acuerdo de transformación adoptado se lo haga constar en la respectiva escritura pública, a la que deberán concurrir como otorgantes y hace dicha declaración, todos los socios de la Compañía, a fin de que hagan constar en ella el acuerdo de transformación así como el Balance Final y las demás declaraciones pertinentes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en las demás disposiciones concordantes de las leyes conexas. En cuanto al tercer punto del orden del día, la señora Presidenta expresa a la Sala que en la escritura de constitución de la Compañía se estableció el plazo social de treinta años que estará vigente hasta el año 2.012, pero que dada la transformación de la misma a una sociedad anónima, estima conveniente que se aumente el plazo anterior en veinte años mas, a fin de que la Compañía Anónima Complete CINCUENTA AÑOS contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Los socios deliberan sobre lo planteado por la Presidencia, y estando de acuerdo se aprueba la moción en forma unánime, ó sea, por setecientos

Transformación

cinco.-

proyecto de plan

votos, También resuelve la Junta General que el nuevo plazo social de cincuenta años se lo haga constar en el Artículo Tercero del nuevo Estatuto que regirá la vida de la Compañía Anónima una vez legalizada su transformación, a objeto de que la Compañía - tenga vigencia hasta el año 2.032 ininterrumpidamente. Entrando al cuarto punto del orden del día, la Presidente informa que una vez aprobada la transformación de la Compañía es necesario efectuar una codificación y reforma integral del Estatuto de la sociedad que se transforma, adaptándolos a la nueva forma jurídica que adquiere de una sociedad anónima. Al efecto, presenta un proyecto del nuevo Estatuto Social que ha sido elaborado por el Abogado de la Compañía para la transformación adoptada y, lo pone a consideración de los socios para su aprobación. La Junta, luego de estudiar y discutir dicho prproyecto del nuevo Estatuto social, con el voto uniforme de todos los concurrentes : Aprueba el proyecto de nuevo Estatuto Social de la Compañía INMOBILIARIA ROYMA S.A. Del mismo modo resuelve la JUNta que queden sin efecto ni - valor legal alguno los Estatutos de la Compañía Inmobiliaria Roy ma C. Ltda., en virtud de la transformación operada, por la cual se ha convertido en una sociedad anónima, la misma que de la fe cha en adelante se regirá única y exclusivamente por el nuevo Es tatuto social que, según el acuerdo unánime de los socios que - consta anteriorm,ente, ha sido aprobado en la presente Junta Ge neral Extraordinaria de Socios, en forma unánime y que es el si guiente : "ESTATUTO DE LA COMPAÑIA ANONIMA " INMOBILIARIA ROYMA S. A.".- CAPITULO PRIMERO : De la Denominación, Nacionalidad, Obje to, Domicilio y Plazo : Artículo Uno.- La Compañía realizará el giro de sus negocios bajo la denominación objetiva de "INMOBILIA RIA ROYMA S.A.", será de nacionalidad ecuatoriana y se dedicará en forma especial a la compra, arrendamiento, venta, administra ción y permuta de toda clase de bienes inmuebles urbanos y rura les, directa o indirectamente; la Compañía podrá además realizar cualquier otro acto civil o mercantil permitido por las leyes e cuatorianas y relacionadas con su objeto. Artículo Dos.- El Dimi cilio de la Compañía es la ciudad de Guayaquil. Con autorización de la Junta General de Accionistas podrán establecerse sucursa-- les y agencias en cualquier otro lugar de la República. Artículo Tres.- El plazo de vigencia de la Compañía será de CINCUENTA A ÑOS contados a partier de la fecha en que se inscribió la escri tura de constitución de la Compañía "Inmobiliaria Royma C. Ltda." que en este acto se transforma, en el Registro Mercantil de este

estatuto

seis.-

Cantón. Por decisión de la Junta General de Accionistas podrá prorrogarse la duración de este contrato por un tiempo igual o inferior al primitivo plazo. **CAPITULO SEGUNDO : Del capital :-**
Artículo Cuatro : El capital de la Compañía es de DOS MILLONES DE SUCRES, dividido en dos mil acciones de un mil sucres cada una. **Artículo Cinco :** Las acciones de la Compañía Inmobiliaria Royma S.A. son ordinarias y nominativas y los títulos que las representan deberán ir firmadas por el Presidente y el Gerente de la Compañía. Los accionistas deberán comunicar a la Gerencia cualquier transferencia que de los mencionados títulos realizaren, para proceder al registro correspondiente. **Artículo Seis :** Cada acción del valor nominal de un mil sucres que se encuentre pagada, dará derecho a un voto en las deliberaciones y resoluciones de la Junta General. **CAPITULO TERCERO: De la Administración y Representación :** **Artículo Siete :** La Compañía será dirigida y administrada por la Junta General de Accionistas, por el Presidente y por el Gerente, los cuales tendrán las atribuciones que les señalen las leyes y el presente Estatuto. **Artículo Ocho :** El Presidente o el Gerente ejercerán la representación legal de la Compañía, judicial o extrajudicialmente, para toda clase de negocios, actos y contratos, comprendidos en el giro de la Empresa, pudiendo actuar en forma individual o conjuntamente. **CAPITULO CUARTO : De la Junta General de Accionistas ;** **Artículo Nueve :** La Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, es el órgano máximo de la Compañía, reúne en sí la suma de los poderes de la misma. **Artículo Diez :** Las Juntas Generales de Accionistas son Ordinarias y Extraordinarias y deberán reunirse en el domicilio principal de la Compañía, salvo lo prescrito en la Ley de Compañías. **Artículo Once :** Las Juntas Generales de Accionistas se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía. **Artículo Doce :** En las Juntas Generales Ordinarias se considerarán los asuntos especificados en los numerales dos, tres, cuatro del artículo 273 de la Ley de Compañías y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día y determinados en la convocatoria. Se podrá deliberar también sobre la suspensión y remoción de los administradores aunque el asunto, no figure en el orden del día. **Artículo Trece :** Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán -

siete.-

CONVIC

cuando fueren convocadas legalmente para tratar los asuntos determinados en la Convocatoria. Artículo Catorce : La Convocatoria será realizada por el Presidente, por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía, la publicación deberá realizarse con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión, toda resolución sobre asuntos no expresados en la convocatoria será nula, salvo las excepciones legales. El o los accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social, podrá pedir, por escrito, en cualquier tiempo, al Administrador, la convocatoria a una Junta General de Accionistas, de acuerdo con la Ley. El Comisario puede, en caso de urgencia, convocar a una Junta General. Artículo Quince : Los Comisarios serán convocados individual y especialmente para las Juntas Generales. Su inasistencia no será causal de diferimiento de la Junta. Artículo Dieciseis : - La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar de la República, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital pagado y que los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. En este caso todos los asistentes deberán suscribir el acta bajo la pena de nulidad. Artículo Diecisiete : Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quorum, se procederá a segunda convocatoria, la cual deberá realizarse en no mas de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión. Artículo dieciocho : La Junta General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria, si no está representada, por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria las Juntas Generales se reunirán con el número de accionistas presentes, siendo necesario que se exprese así en la convocatoria y no pudiendo cambiar el objeto expresado en la primera convocatoria. Artículo Diecinueve : Salvo las excepciones legales, las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado, concurrente a la reunión. Artículo veinte : Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento de capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la Compañía, la reactivación de la Compañía en proceso de liquidación, la convalidación, y, en general, cualquier modificación del Estatuto, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital

ocho.-

pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quorum requerido, se efectuará una tercera convocatoria dentro de los sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión. En todo caso, la Junta General se constituirá con el número de accionistas presentes. Artículo Veintiuno : La Junta General será dirigida por el Presidente de la Compañía, y a falta de éste, por el accionista que elijan los concurrentes a la reunión. Oficiará de Secretario el Gerente, o a su falta, el accionista elegido por los concurrentes. Artículo veintidos : Son atribuciones privativas de la Junta General de Accionistas : a) Nombrar al Presidente, al Gerente y al Comisario y removerlos en la forma y por las causales señaladas en la Ley; b) Conocer y aprobar las cuentas, el balance, el inventario y los informes que presentaren los administradores y los comisarios sobre los negocios sociales; c) Fijar la retribución de los administradores y Comisarios de la Compañía; d) Resolver acerca de la amortización de las acciones; e) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; f) Resolver acerca de la emisión de los beneficiarios y de las obligaciones; g) Acordar las modificaciones al contrato social; h) Resolver acerca de la transformación, fusión, disolución y liquidación de la Compañía, nombrar liquidadores y fijar su retribución, determinar el procedimiento para la liquidación y considerar las cuentas de la misma; i) Autorizar la enajenación o hipoteca de los inmuebles de la Compañía y las prendas de las maquinarias de propiedad de la misma; y j) Ejercer las demás atribuciones que le confiere la Ley y el presente Estatuto, y que no estén consignadas en otro personero u organismo de la Compañía. CAPITULO QUINTO : Del Presidente : Artículo Veintitres ; El Presidente será elegido por la Junta General, podrá ser o no accionista de la Compañía y durará cinco años en su cargo, pudiendo ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia, enfermedad, renuncia o impedimento de cualquier clase, podrá ser subrogado por el Gerente. Artículo Veinticuatro ; Son atribuciones del Presidente : a) Representar a la Compañía judicial y extrajudicialmente en forma individual, en todo negocio, acto o contrato mercantil o civil permitidos por las leyes y por el Estatuto Social; b) Presidir la Junta General de Accionistas; c) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Estatuto y de la Junta General de Accionistas; d) Infor

Am

nueve.-

mar a la Junta General de Accionistas sobre la marcha de los negocios de la sociedad; e) Resolver todos los negocios que someta a su consideración el Gerente y tomar las medidas necesarias para la buena marcha y administración de la Compañía; y, f) Ejercer todas las demás atribuciones que le confieran la Ley y el presente Estatuto. CAPITULO SEXTO : Del Gerente : Artículo Veinticinco : El Gerente será elegido por la Junta General, quien podrá ser o no accionista de la Compañía. Durará cinco años en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente. Artículo Veintiseis : Son atribuciones del Gerente : a) La representación judicial y extrajudicial de la Compañía, en forma individual, para todo negocio, acto o contrato, mercantil o civil, permitido por la Ley y por el presente Estatuto; b) La dirección, administración y gestión directa de los negocios de la Compañía; c) La organización de las oficinas y dependencias de la sociedad; d) Cumplir y hacer cumplir este Estatuto, las resoluciones de la Junta General y las órdenes del Presidente; e) Presentar a la Junta General de Accionistas el balance anual de la Compañía, adjuntando el informe detallado sobre el estado y curso de los negocios, así como el inventario de los bienes de la Compañía y la propuesta del reparto de utilidades; f) Nombrar y remover, fijar salarios y conceder licencia a los obreros y empleados de la Compañía; g) Llevar el Libro de Actas de las sesiones de Junta General y desempeñar en ellas el cargo de Secretario; h) Llevar el libro de registro de acciones y accionistas y anotar en él la transferencia de acciones; i) Vigilar la contabilidad de la compañía, controlando que lleven en orden los libros requeridos por el Código de Comercio; j) Dar a los accionistas, al Presidente y a los Comisarios, las informaciones que solicitaren; y, k) Ejercer todas las demás atribuciones que le confieren la Ley y el presente Estatuto. CAPITULO SEPTIMO : De los Accionistas : Artículo Veintisiete ; Son derechos de los accionistas : a) La participación de los beneficios sociales; c) La participación en la distribución del acervo social en caso de liquidación de la Compañía; d) La concurrencia a las Juntas Generales y la participación en las deliberaciones de la misma; e) La preferencia para la suscripción de aumentos de capital social; f) Ser administrador de la Compañía cuando fueren elegidos de acuerdo con la Ley y el presente Estatuto; g) Impugnar los acuerdos de la Junta General de Accionistas en los casos y en la forma establecida en la Ley; h) Negociar libremente sus acciones; e, i) Ejercer todas las demás atribuciones que le confieran la Ley y el presente Estatuto. Artícu

diez.-

lo Veintiocho : Son obligaciones de los accionistas : a) Pagar íntegramente las acciones suscritas, dentro del plazo que se les concediere; b) Cumplir la Ley, el presente Estatuto y los acuerdos y resoluciones de la Junta General de Accionistas legalmente tomados; c) Dar cumplimiento a las disposiciones emanadas del Presidente y del Gerente, cuando no sean contrarias a la Ley y al presente Estatuto. CAPITULO NOVENO : Del Comisario : Artículo Veintinueve : La Junta General de Accionistas nombrará un Comisario y fijará su retribución. El Comisario durará un año en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Artículo Treinta : Son atribuciones y obligaciones del Comisario: a) Exigir al Gerente la entrega de un balance mensual de comprobación; b) Examinar en cualquier tiempo y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros de contabilidad y comprobantes de la Compañía; c) Revisar el balance de las cuentas de pérdidas y ganancias informando sobre ellas a la Junta General de Accionistas en el plazo de quince días contados a partir de la recepción de dichos documentos; d) Convocar a la Junta General de Accionistas en los casos determinados en la Ley; e) Solicitar al Gerente que se haga constar en el orden del día de las sesiones los puntos que creyere convenientes; f) Asistir con voz informativa a las Juntas Generales de Accionistas; g) Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la Compañía, h) Pedir informes a los administradores; i) Presentar a la Junta General las de nuncias que reciba acerca de la administración; y, j) Ejercer las demás atribuciones y cumplir las demás obligaciones que le impongan la Ley y el presente Estatuto. Artículo Treinta y Uno : El Comisario podrá ser removido de su cargo en cualquier tiempo en la forma y por las causales establecidas en la Ley. CAPITULO DECIMO : De los Balances y de los Fondos de Reserva : Artículo Treinta y Dos : El Gerente está obligado a presentar en el plazo máximo de dos meses contados desde la terminación del ejercicio económico, el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, la Propuesta de Distribución de Utilidades, el inventario de los bienes de la Compañía y un informe de las actividades realizadas y de la situación económica de la empresa, de los documentos indicados se entregará un ejemplar al Comisario, quien formulará dentro de los quince días siguientes a dicha entrega, un informe especial con las observaciones y sugerencias que considere pertinentes, dicho informe deberá ser entregado a los administradores para que lo pongan en conocimiento de la Junta General. Artículo Treinta y Tres : El Balance Gene

once.-

ral, el Estado de Pérdidas y Ganancias, la Propuesta del Reparto de Utilidades, el Informe del Gerente y del Comisario, deberán entregarse a los accionistas quince días antes de la reunión de la Junta General que deberá conocerlos. Artículo Treinta y Cuatro;

utilidades
Las utilidades de la Compañía se liquidarán al treinta y uno de diciembre de cada año, no pudiendo repartirse dividendos si no por utilidades líquidas y percibidas. La Compañía no podrá obligarse en ninguna forma con el objeto de repartir utilidades no recaudadas. Artículo Treinta y Cinco : La Compañía está obligada a formar un Fondo de Reserva Legal en numerario que represente por lo menos el cincuenta por ciento del capital social, para lo cual destinará un diez por ciento como mínimo de las utilidades líquidas que resultaren en cada ejercicio económico de la sociedad. CA

Disolución
PITULO DECIMO PRIMERO : De la Disolución y Liquidación : Artículo Treinta y Seis : La Compañía se disolverá por cualquiera de las causales y en la forma prevista en la Ley de Compañías. Artículo Treinta y Siete : Disuelta la Compañía se pondrá en estado de liquidación y durante tal estado los administradores no podrán efectuar nuevas operaciones salvo las establecidas en la Ley para proveer dicha liquidación. Artículo Treinta y Ocho : La liquidación se hará conforme a lo dispuesto en la Ley de Compañías. La Junta General de Accionistas nombrará a los liquidadores y fijará su retribución. DISPOSICIONES GENERALES : Artículo Treinta y nueve:

Cualquier caso de duda sobre la interpretación del presente Estatuto lo resolverá la Junta General de Accionistas, y sus resoluciones serán de general obligatoriedad para todos los accionistas hayan o no contribuido con su voto a tal decisión. Artículo Cuarenta : En lo que no estuviere específicamente previsto en este Estatuto, se aplicarán las disposiciones del Código Civil en sus partes pertinentes y de la Ley de Compañías. Una vez aprobado el nuevo Estatuto social, dice la Presidente que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Compañías, a la escritura de transformación respectiva deberá incorporarse el Balance Final que deberá elaborarse cortado al día anterior al del otorgamiento de dicha escritura, y, por estar todos de acuerdo con ella, se lo aprueba en

Resolución
forma unánime. En virtud de la resolución de transformación que antecede, la Sala resuelve por unanimidad, declarar sin ningún valor legal los certificados de aportaciones de la Compañía que se transforma, a favor de los socios señores Roberto Bitar Mahuad por seiscientas noventa y ocho participaciones; Abogado Roberto Jalil Loor por una participación, y Doctor Luis Bitar Mahuad, por

doce.-

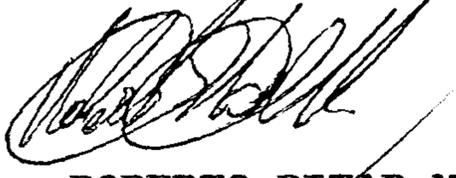
una participación; y dispone que los prenombrados socios devuelvan a su mejor conveniencia, lo mas pronto posible, los referidos Cer
tificados de Aportación, a fin de que sean entregados a la Inten
dencia de Compañías en cumplimiento a lo dispuesto a la Ley de la
materia. Luego resuelve la Junta con el voto unánime de los presen
tes, que en reemplazo de tales certificados de aportación, una vez
legalizada la transformación, la Compañía deberá canjear al socio
señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad, un mil novecientos noventa y
seis acciones ordinarias, nominativas, de un mil sucres cada una,
valor nominal de un millón novecientos noventa y seis mil sucres,
por sus un mil novecientos noventa y seis participaciones que tie-
ne en el capital social; al señor Abogado Roberto Jalil Loor, una
acción ordinaria, nominativa, de un mil sucres cada una, valor no-
minal de un mil sucres, por su única participación en el capital so-
cial; al señor Doctor Luis Bitar Mahuad, una acción ordinaria, nomi-
nativa, de un mil sucres, valor nominal de un mil sucres, por su
única participación en el capital social; al señor Roberto Bitar Cá-
bezas, una acción ordinaria, nominativa, por su única participa-
ción en el capital social; y al señor Licenciado David Manuel An-
drade ayauca, una acción ordinaria, nominativa, de un mil sucres,
por su única participación en el capital social. La Junta dispone-
que la entrega y canje aprobados, deberán efectuarse una vez per-
feccionada y legalizada la transformación, y que sólo se entreguen
las acciones o títulos de acciones a los accionistas que han paga-
do el valor total. Finalmente, por unanimidad de votos, la Sala re-
suelve autorizar al Gerente señor Ingeniero Roberto Bitar Mahuad
para que como representante legal de la Compañía que se transforma,
comparezca al otorgamiento de la presente escritura pública y la
suscriba, facultándolo para que como tal representante legal haga
en dicho instrumento público las declaraciones relativas a la
transformación operada, aparte de la declaración que hacen todos
los socios por sus propios derechos en el acuerdo de la transforma-
ción, así como también el aumento de capital, prórroga del plazo,
a la suscripción y pago del mismo, a la reforma y codificación
del nuevo Estatuto Social, al canje y entrega de las acciones co-
rrespondientes a la nueva especie de Compañía, y en fin, para que
dé cumplimiento a todas y cada una de las formalidades y requisi-
tos judiciales y administrativos que requieran la legalización y
perfeccionamiento de la tantas veces aludida escritura de transfor-
mación, aumento de capital, prórroga del plazo
y establecimiento de nuevo Estatuto de la Compañía transfor

trece.-

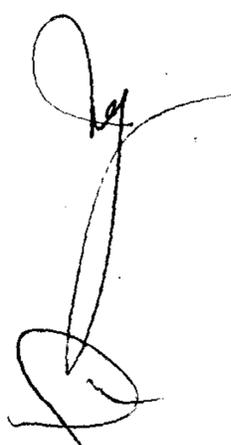
mada "INMOBILIARIA ROYMA S.A.". No habiendo mas asuntos que tratar la Presidencia declara en receso la Junta para que se redacte el acta respectiva, y una vez redactada, se reinstala la sesión con los mismos socios iniciales, se dá lectura al acta y los concurrentes la aprueban en forma unánime sin modificaciones, con lo cual se declara concluida la Junta, firmando el Acta todos los socios presentes en un solo acto con la señora Presidente e infrascrito Secretario que lo certifica. (2f) Ab. José Roberto Jalil Llor (3f) Dr. Luis Bitar Mahuad (4f) Sr. Roberto Nagib Bitar Cabezas (5f) Lcdo. David Manuel Andrade Ayauca. (6f) - Ing. Martha Cabezas de Bitar, Presidenta (1f) Ing. Roberto Bitar Mahuad, Secretario.

C E R T I F I C O : Que la copia que antecede es igual a su original, la misma que consta en el Libro de Actas correspondiente, al cual me remito en caso de ser necesario.

Guayaquil, enero 1 de 1993


Ing. ROBERTO BITAR MAHUAD
Secretario

E S P A C I O
E N
B L A Ñ C O



INMOBILIARIA ROYMA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL

A MAYO 10 DE 1.993

A C T I V O

DISPONIBLE

Caja Banco \$ 1'995.597.-

DIFERIDO

Impuesto Especial de Activo \$ 4.403.-

Reexpresión Monetaria Diferida 447.300.- 451.703.-

TOTAL DE ACTIVO 2'447.300.-

PASIVO Y CAPITAL

PASIVO

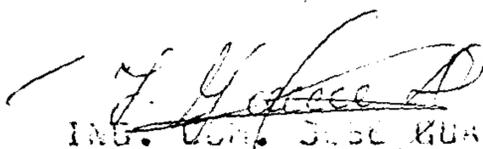
Aumento de Capital en Trámite \$ 1'300.000.-

PATRIMONIO

Capital Social \$ 700.000.-

Reserva por Rev. del Patrim. 447.300.- 1'147.300.-

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL 2'447.300.-


ING. UCR. JEFE GUARAN BIRZ :
REG. DE CONTRAOR N.º 0.3433


ING. ROBERTO B. M. MAHURD
GERENTE

1 Personal.- Leída que les fue la presente
 2 escritura, de principio a fin y en alta voz,
 3 por mí la Notaria a los otorgantes, éstos la
 4 aprobaron en todas y cada una de sus partes,
 5 se afirmaron y ratificaron y firman en unidad
 6 de acto y conmigo la Notaria de todo lo cual
 7 doy fé.- *[Handwritten signature]*
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16 *[Handwritten signature]*
 17 P. CIA. "INMOBILIARIA ROYMA C. LTDA."-
 18 SR. ING. ROBERTO BITAR MARUAD, Gerente y por
 19 sus propios derechos.
 20 C.I.# 09-00362112
 21 C.V.# 063-279
 22 RUC.# 0990609837001
 23
 24
 25 *[Handwritten signature]*
 26 SR. AB. ROBERTO JALIL LOOR
 27 C.I.# 09-00081316
 28 C.V.# 235-197



NOTARIA
 130
 Tayaquil
 Norma
 Lanza de
 García



[Handwritten signature]

DR. LUIS BITAR MAHUAD ✓

C.I.# 09-00585068

C.V.# 063-278

[Handwritten signature]

SR. ROBERTO NAGIB BITAR CABEZAS ✓

C.I.# 09-10801059

C.V.# 063-277

[Handwritten signature]

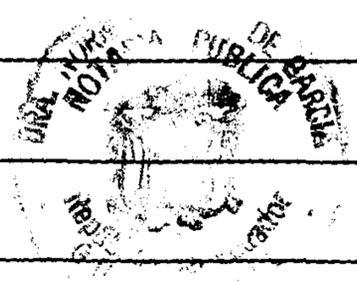
SR. LCDO. DAVID MANUEL ANDRADE AYAUCA ✓

C.I.# 09-05112132

C.V.# 004-125

[Large handwritten signature]
[Handwritten signature]

Se otorgó ante mí, en fé de ello confiero esta **TERCERA**
COPIA CERTIFICADA, que firmo y sello en dieciséis
fojas útiles, en la ciudad de Guayaquil, a los
veintiocho días del mes de Septiembre de mil
novecientos noventa y tres ✓



Dra. **NORMA PLAZA de GARCIA**
NOTARIA

RA-





ZON:DOY FE que en ésta fecha he tomado nota de la disposición contenida en el artículo segundo de la resolución # 93-2-1-1-0002801 de fecha 22 de Octubre de 1993, emitida por la Superintendencia de Compañias de Guayaquil, al margen de la escritura pública Transformación, Prorroga del Plazo, Aumento de Capital y Nuevo Estatuto de la Compañia "INMOBILIARIA ROYMA C.LTDA.", otorgada el día 11 de Mayo de 1993 ante la Doctora Norma Plaza de Garcia, Notaria Décima Tercera de este Cantón .- Guayaquil, 5 de Noviembre de 1993.-

Dr. Norma Plaza de Garcia

Dr. Norma Plaza de Garcia
NOTARIA DECIMA TERCERA



CERTIFICO: Que con fecha de hoy, y En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número 93-2-1-1-0002801, dictada el 22 de Octubre de 1.993, por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañias, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la PRORROGA DE PLAZO DE DURACION, EL AUMENTO DE CAPITAL, LA TRANSFORMACION DE INMOBILIARIA ROYMA CIA. LTDA. EN INMOBILIARIA ROYMA S.A. Y NUEVOS ESTATUTOS de fojas 15.699 a 15.731, número 5.685 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 11.394 del Repertorio.- Guayaquil, Mayo dos de mil novecientos noventa i cuatro.- El Registrador Mercantil.-

Hector Miguel Alcivar Andrade

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial número 878 del 29



de Agosto de 1.975.- Guayaquil, Mayo dos de mil novecientos
noventa i cuatro.- El Registrador Mercantil.-



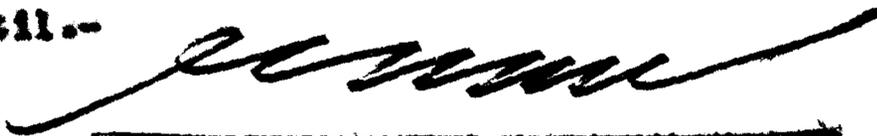
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se tomó nota de esta escri-
tura a fojas 41.040 y 41.062 del Registro Mercantil de 1.982;
y, 1.025 de igual Registro de 1.990, al margen de las inscrip-
ciones respectivas.- Guayaquil, Mayo dos de mil novecientos -
noventa i cuatro.- El Registrador Mercantil.-



AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivado el certifi-
cado de Autorización de la Cámara de Comercio de INMOBILIARIA
ROYMA CIA. LTDA. hoy INMOBILIARIA ROYMA S.A.- Guayaquil, Ma-
yo dos de mil novecientos noventa i cuatro.- El Registrador -
Mercantil.-



AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

