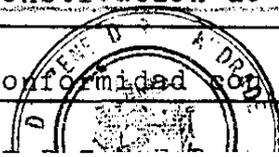


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

En la ciudad de Cuenca, capital de la -  
 provincia del Azuay, República del Ecua-  
 dor, el día de hoy, veintinueve de enero  
 de mil novecientos ochenta y seis, ante  
 mí, doctor RENE DURAN ANDRADE, Notario -  
 Público Sexto del cantón, comparecen los  
 señores TOMAS CALDERON CRUSELLAS, MARCE  
 LO REGALADO RIVERA, HUGO CHARLENTIER RO-  
 MERO /e ingeniero FELIX RIGOBERTO CASTRO  
 de nacionalidad ecuatorianos, mayores -  
 de edad, de estado civil casados, domi-  
 ciliados en la ciudad de Cuenca, legal-  
 mente capaces para obligarse y contra -  
 tar, a quienes de conocerlés personal-  
 mente, doy fe.- Bien instruidos en el -  
 contenido, objeto y resultados legales  
 del presente acto a cuya celebración acuden libremente mani-  
 diestan que es su voluntad elevar a escritura pública la -  
 CONSTITUCION DE UNA COMPAÑIA, contenida en la minuta que me  
 presentan y que copiada en su texto es del tenor literal si-  
 guiente: M I N U T A: "SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de  
 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar ésta que -  
 contiene la constitución de una compañía de responsabilidad  
 limitada de conformidad con las cláusulas que a continuación



1 constitución comparecen los señores: Tomás Calderón Crusellas,

2 Marcelo Regalado Riverá, Hugo Charpentier Romero y el inge-  
3 niero Félix Rigoberto Castro, mayores de edad, casados, do-  
4 miciliados en Cuenca, ecuatorianos, y hábiles para obligarse  
5 y contratar.- S E G U N D A: DECLARACION DE VOLUNTAD.- Los

6 comparecientes, libre y voluntariamente manifiestan su deseo  
7 de constituir una compañía de responsabilidad limitada, la -  
8 misma que se registrará por los estatutos sociales que a conti-  
9 nuación se expresan: T E R C E R A: ESTATUTOS SOCIALES.-

10 C A P I T U L O P R I M E R O: DE LA SOCIEDAD.- A R T I  
11 C U L O P R I M E R O.- La denominación con la que actuará  
12 la compañía es la de INMOBILIARIA INMOCAYAS COMPAÑIA LIMITA

13 DA, de nacionalidad ecuatoriana, y por lo tanto estará regi-  
14 da por las Leyes ecuatorianas, especialmente por la Ley de -

15 Compañías.- A R T I C U L O S E G U N D O.- El objeto so-  
16 cial de la compañía es la compraventa y permuta de inmuebles;  
17 y construcción de obras civiles en general. A R T I C U L O

18 T E R C E R O.- Para el cumplimiento cabal del objeto  
19 social de la compañía, ésta podrá realizar toda cla-  
20 se de actos civiles, mercantiles, comerciales y fi-  
21 nancieros, que tengan que ver específicamente con -  
22 los fines principales de la compañía.- A R T I C U L O

23 C U A R T O.- La duración de la compañía es la de  
24 cincuenta años, contados a partir de la suscripción de  
25 esta escritura en el Registro Mercantil.- A R T I C U

26 L O Q U I N T O.- La compañía tiene su domicilio princi-  
27 pal en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, Repúbli-

28 ca del Ecuador, pero podrá establecer sucursales o agencias en

otro lugar del país o del exterior.- C A P I T U L O S E

G U N D O.- DEL CAPITAL Y PARTICIPACIONES.- A R T I C U -

L O S E X T O.- El capital de la compañía es el de CIEN-

TO CINCUENTA MIL SUCRET ( S/. 150.000,00 ), dividido en -  
ciento cincuenta participaciones de un mil sucres cada una.

A R T I C U L O S E P T I M O.- El capital podrá aumen-

tarse o disminuirse por resolución de la Junta General de -

socios de conformidad con la Ley de Compañías. En caso de  
aumento, los socios tendrán derecho preferente a suscribir

nuevas participaciones en proporción al capital que posean.

A R T I C U L O O C T A V A.- Para la transferencia de -

las participaciones, se necesitará el consentimiento <sup>unánime</sup> del ca

pital social. La cesión o transferencia se hará mediante -

escritura pública.- A R T I C U L O N O V E N O.- Todo

lo relacionado a la transferencia de dominio de las partici

paciones; sus requisitos y efectos frente a la compañía y

respecto a terceros; la entrega de los certificados de las

aportaciones; la sustitución de los perdidos y deteriorados;

contenido de los certificados; derechos que la participación

confiere a su titular; aumentos de capital social; disolu-

ción anticipada de la compañía; reforma de los estatutos -

sociales, se regirán por la pertinente Ley de Compañías y

los presentes estatutos sociales.- C A P I T U L O T E R

C E R O.- DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.-

DE LA JUNTA GENERAL.- A R T I C U L O D E C I M O.- La

compañía será gobernada por la Junta General de socios y ad

ministrada por el <sup>D. RAN</sup> Presidente y el Gerente.- DE LA JUNTA -

GENERAL.- A R T I C U L O D E C I M O P R I M E R O.-

1 La Junta General de socios, constituye el máximo organis-  
2 mo de la compañía; ella dá expresión a la voluntad social.

3 La Junta General se integra con los socios que tendrán tan-  
4 tos votos cuantas participaciones posean, aclarando que -

5 cada participacion ~~es~~ dá derecho a un voto.- A R T I C U -

6 L O D E C I M O S E G U N D O . - Las Juntas Generales

7 tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas -

8 por lo menos conocho días de anticipación al fijado para

9 la reunión. La citación se hará mediante publicación en u-

10 no de los diarios de mayor circulación de la ciudad de -

11 Cuenca. La convocatoria la hará el Gerente cuando creye

12 re necesario, o a petición del Presidente.- A R T I C U -

13 L O D E C I M O T E R C E R O . - La Junta General Or-

14 dinaria de socios se reunirá en cualquier día dentro de -

15 los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio

16 económico, por lo menos una vez al año. Las extraordina

17 rias podrán reunirse en cualquier época en que fueren con-

18 vocadas.- A R T I C U L O D E C I M O C U A R T O . -

19 Si la compañía llegare a tener socios que no residan en el  
20 Ecuador, la convocatoria a Junta General, se les hará <sup>además</sup> me-

21 diante carta o télex, siempre que éstos lo hayan solicita

22 do así por escrito, siendo en este caso, de su cuenta los

23 gastos que se ocasionaren por este motivo.- A R T I C U -

24 L O D E C I M O Q U I N T O . - Salvo las excepciones

25 previstas en la Ley, tanto en las juntas generales ordina-

26 rias como extraordinarias, sólo podrá tratarse de los asun-

27 tos que consten en la convocatoria, y toda resolución so-

28 bre un objeto que no conste en la convocatoria será nula.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- La Junta Gene-

ral de socios será presidida por el Presidente y a falta de éste por el Gerente. En caso de ausencia del Presidente, actuará el Gerente presidiendo la junta general lo cual se

nombrará un secretario ad-hoc. En caso de ausencia del Gerente, también se nombrará un secretario ad-hoc para que ac

túe en la Junta General.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- A más de las atribuciones contempladas en la Ley, la Junta General de so

cios tendrá las siguientes: a) Conocer, deliberar y resolver sobre los informes que presente el Gerente por intermedio

del Presidente, acerca de los negocios sociales y la marcha

económica y financiera de la compañía; b) Conocer, deliberar y resolver sobre el balance general anual y el estado

de pérdidas y ganancias; c) Resolver sobre la distribución

de las utilidades y acordar, si creyere del caso, la formación de un fondo de reserva facultativa. Esta distribución

se hará una vez deducidos los porcentajes legales para los

trabajadores. Resolver sobre la formación de la reserva legal, la que deberá alcanzar hasta un veinte por ciento del

capital social. Para este objetivo, la compañía segregará

de las utilidades líquidas de cada año, un cinco por ciento;

d) acordar el aumento del capital social, la transformación

fusión, disolución anticipada de la compañía o cualquier re

forma de los estatutos sociales; e) Aprobar la transfe-

rencia de participaciones aprobación que deberá ser unánime

f) Designar al Gerente y al Presidente y fijar sus remunera-

ciones; g) Remover al Presidente, y/o al Gerente de acuer

1 do con lo dispuesto en la Ley de Compañías y cuando hubie  
2 ren incurrido en los causales que prevé esta Ley; h) Resol-

3 ver todo aquello que de conformidad con la Ley y los pre-  
4 sentes estatutos le esté facultado.- A R T I C U L O -

5 D E C I M O O C T A V O.- Las resoluciones de la Junta  
6 General, tomadas de acuerdo a la Ley y a este contrato so-  
7 cial obligarán a todos los socios presentes o ausentes. -

8 La Junta General no podrá considerarse válidamente consti  
9 tuida, en primera convocatoria, si los concurrentes a e-  
10 lla no representaren más de la mitad del capital social.

11 La Junta General se reunirá en segunda convocatoria y con  
12 los socios presentes. Se convocará por segunda vez dentro

13 de los treinta días siguientes a la primera convocatoria.

14 Los socios podrán concurrir a las Juntas Generales ya sea  
15 personalmente o mediante representante, el mismo que debe  
16 rá tener la representación por escrito y especial para ca

17 da junta. Las actas de junta General se legalizarán me-  
18 diante la firma del Presidente y el secretario que actúe  
19 en la Junta; su redacción y extensión deberán ser efectua  
20 das dentro de los quince días posteriores a la reunión. -

21 Para que se cumplan las decisiones no se necesita que el  
22 acta haya sido aprobada, basta que las resoluciones hayan  
23 sido legalmente tomadas para que surtan los efectos perti  
24 nentes.- A R T I C U L O D E C I M O N O V E N O.-

25 DEL PRESIDENTE.- El Presidente durará dos años en el ejer  
26 cicio de sus funciones y tendrá los siguientes deberes y  
27 atribuciones: a) Presidir las Juntas Generales y suscribir  
28 junto con el secretario las actas de juntas generales; b)

1 Firmar conjuntamente con el Gerente los certificados de las  
2 aportaciones; c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones  
3 de la Junta General y las disposiciones de la Ley de Compa-  
4 ñías; d) Presentar a consideración de la Junta General, con  
5 juntamente con el Gerente, los informes que deben rendir a  
6 ella e) Vigilar el movimiento económico y la correcta adminis-  
7 tración de la compañía; f) Reemplazar al Gerente con todas  
8 sus atribuciones en caso de ausencia de éste; g) Ejercer -  
9 todas las demás atribuciones y cumplir con las obligaciones  
10 que le otorguen la Ley y los presentes estatutos sociales.

11 ARTICULO VIGESIMO.- DEL GERENTE.- El Geren-  
12 te legalmente electo por la Junta General, durará dos años  
13 en el ejercicio de sus funciones y tendrá los siguientes de-  
14 beres y atribuciones: a) Será el Representante Legal de la  
15 compañía y por tanto, con sólo su firma podrá intervenir o-  
16 bligando a la compañía en todos los actos judiciales y ex-  
17 trajudiciales; b) Está autorizado a realizar toda clase de  
18 gestiones que tengan que ver con la actividad normal de la  
19 compañía, ya sea contratando créditos o prestando avales a  
20 terceros por un monto mayor al capital social de la compa-  
21 ñía. En este caso, necesitará autorización de la Junta Ge-  
22 neral; d) Está obligado a entregar semestralmente informes  
23 de su gestión administrativa el Presidente; e) El Gerente -  
24 reemplazará temporalmente al Presidente en caso de ausencia  
25 de éste, subrogándole con todas sus atribuciones; f) Desem-  
26 peñará las funciones de secretario en las juntas generales  
27 de socios, debiendo regularizar las actas con su firma y la  
del Presidente. Así como también recibirá los poderes que

1 hayan constituido uno o más socios a favor de terceros -  
2 para que puedan intervenir en las juntas generales; g) El  
3 Gerente está obligado a velar por el normal desenvolvimien  
4 to técnico y administrativo de la empresa; f) Está autori-  
5 zado para contratar al personal de la compañía, así como  
6 también a dar por terminada la relación laboral de acuer-  
7 do con la mejor conveniencia de la empresa; h) Está obli-  
8 gado a cumplir con todas las responsabilidades que le a-  
9 signen como administrador la ley de Compañías y los presen

10 tes estatutos sociales.- C A P I T U L O C U A R T O . -

11 DE LA DISOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA.- A R T I C U L O V I -

12 G E S I M O P R I M E R O . - La empresa se disolverá por  
13 haberse cumplido el plazo para el que fué constituida. -

14 Por haberse perdido más del cincuenta por ciento del capi  
15 tal social y las reservas. Podrá disolverse anticipadamen

16 te, por desición de la Junta General, debiendo en este ca-  
17 so existir el voto favorable cuando menos del sesenta por  
18 ciento del capital social pagado. Y por las demás causas

19 que prevé la Ley.- A R T I C U L O V I G E S I M O S E

20 G U N D O . - Declarada la disolución de la compañía, la Jun  
21 ta General procederá a nombrar al liquidador, de lo cual -

22 dará aviso a la Superintendencia de Compañías y se proce-

23 derá a la inscripción del nombramiento en el Registro Mer-

24 cantil. El liquidador podrá ser o no socio de la compañía.

25 C A P I T U L O Q U I N T O : D E L O S B A L A N C E S Y A C T A S D E

26 JUNTA GENERAL.- A R T I C U L O V I G E S I M O T E R

27 C E R O . - Las actas de junta general se llevarán en un li

28 bro previamente foliado y numerado, serán transcritas a -

mano y estarán bajo la responsabilidad directa del Gerente.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Los balances de la compañía, así como el estado financiero o de pérdidas y ganancias y los respectivos anexos justificativos se cierran al finalizar el período económico de un año, es decir, el trintiuno de diciembre de cada año. Los balances y el estado financiero de la compañía se pondrá a disposición de los socios hasta el quince de marzo del período siguiente.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.

El Gerente de la compañía abrirá un libro en el que se registren las participaciones de cada socio y las transferencias de las mismas entre socios o a terceros; cada asiento irá firmado por el Gerente y el Presidente; además, se cumplirá con las exigencias que prevé la Ley de Compañías y lo dispuesto en los presentes estatutos sociales.- CAPITULO

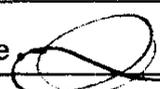
SEXTO.- DE LOS SOCIOS.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Los socios de la compañía tendrán además de los derechos y obligaciones previstos en la Ley de Compañías, los siguientes: a) Participar en los beneficios sociales a prorrata del capital suscrito de cada socio; b) Intervenir en las juntas generales con voz y voto para la adopción o toma de resoluciones; c) Elegir y ser elegido para las funciones de administrador de la compañía; d) Gozar de preferencia para suscribir nuevas participaciones en el caso de aumentos de capital; este derecho se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Compañías; e) Impugnar las decisiones de juntas generales ordinarias o extraordinarias siempre que se cumplan con los requisitos mínimos previstos en la -

1 Ley de Compañías; f) Pedir que se convoque en Junta Gene-  
2 ral cuando se crea necesario y siempre que suscriban esta  
3 petición los socios que representen cuando menos la décima  
4 parte del capital social; g) Que se limite su responsabili-  
5 dad al monto de las participaciones sociales de cada uno -  
6 de los socios salvo las excepciones expresadas en la Ley -  
7 de Compañías; h) Abstenerse de intervenir en la gestión ad-  
8 ministrativa de la compañía si no ha sido designado para -  
9 el desempeño de algún puesto administrativo dentro de la -  
10 compañía, salvo autorización expresa de la Junta General,  
11 caso contrario responderá personal y pecuniariamente frate  
12 a la compañía por los daños que pudiere causar con su acti-  
13 tud a la compañía y a terceros; i) Abstenerse de realizar;  
14 por cuenta propia igual actividad a la que cumple la empre-  
15 sa, o en general hacerle la competencia dedicándose a la  
16 misma línea de comercialización.- D E C L A R A C I O N E S -

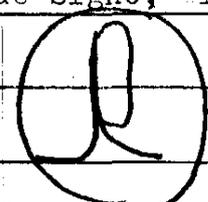
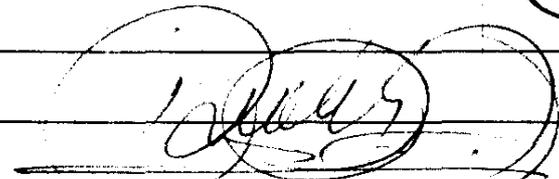
17 P R I M E R A.- Los comparecientes declaran que el capi-  
18 tal de la compañía ha sido suscrito en su totalidad y pa-  
19 gado el cincuenta por ciento, debiéndose pagar el cincuen-  
20 ta por ciento restante en un plazo de seis meses contados  
21 a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el  
22 Registro Mercantil. El capital ha sido suscrito y pagado  
23 de la siguiente manera: El señor Tomás Calderón C. suscri-  
24 be setenta y cuatro (74) participaciones por un monto de  
25 SETENTA Y CUATRO MIL SUCRES ( S/. 74.000,00 ) y paga en e-  
26 fectivo y de contado la suma de TREINTA Y SIETE MIL QUI-  
27 NIENTOS SUCRES ( S/. 37.500,00 ); el señor Marcelo Rega-  
28 lado Rivera, suscribe veintinueve participaciones por un

1 monto de VEINTINUEVE/<sup>MIL</sup>SUCRES ( S/. 29.000,00 ), y paga de -  
 2 contado y en efectivo la cantidad de QUINCE MIL SUCRES -  
 3 ( S/. 15.000,00 ); y, el señor Hugo Charpentier Romero, sus  
 4 cribe cuarenta y cuatro participaciones (44) por un monto -  
 5 de CUARENTA Y CUATRO MIL SUCRES ( S/. 44.000,00 ) pagando -  
 6 de contado y en efectivo la suma de VEINTIDOS MIL QUINIEN-  
 7 TOS SUCRES ( S/. 22.500,00 );- y Félix Rigoberto Castro, -  
 8 suscribe tres participaciones (3) y paga de contado y en -  
 9 efectivo la cantidad de TRES MIL SUCRES ( S/. 3.000,00 ).-  
 10 S E G U N D A.- Los socios fundadores de la compañía mani-  
 11 fiestan que por unanimidad han designado para gerente de la  
 12 empresa, al señor Tomás Calderón Crusellas; y, para Presi-  
 13 dente al señor Hugo Charpentier Romero.- T E R C E R A.- -  
 14 También manifiestan los socios que han designado al señor -  
 15 Tomás Calderón C. para que sea la persona encargada de rea-  
 16 lizar todas las gestiones tendientes a la completa y cabal  
 17 legalización de la escritura pública a celebrase. Usted -  
 18 señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de es-  
 19 tilo que miren a la plena validez de la escritura pública a  
 20 celebrarse. Atentamente. Firmado) Doctora Julia Clavijo Ro-  
 21 driguez. Matrícula número quinientos dos".- Hasta aquí la  
 22 minuta que los otorgantes aprobándola en todas sus partes -  
 23 la elevan a escritura pública a fin de que surta los efec-  
 24 tos de Ley.- D O C U M E N T O S H A B I L I T A N T E S.-  
 25 "BANCO DEL AUSTRO.- Cuenca, a veintinueve de enero de mil -  
 26 novecientos ochenta y seis.- Número doscientos veintidos.-  
 27 C E R T I F I C A M O S.-, Que hemos recibido la cantidad -  
 28 de: SETENTA Y OCHO MIL SUCRES 00/100 ( S/. 78.000,00 ), que

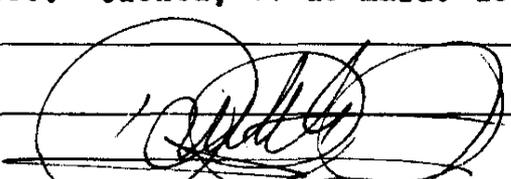
1 corresponde a aportación para la cuenta Integración de Ca-  
2 pital de la Compañía en formación que se denominará "INMO  
3 BILIARIA INMOCAYAS COMPAÑIA LIMITADA". Dicho aporte corres  
4 ponde a las siguientes personas: TOMAS CALDERON CRUSELLAS,  
5 TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SUCRES.- MARCELO REGALADO  
6 RIVERA, QUINCE MIL SUCRES.- HUGO CHARPENTIER ROMERO, VEIN  
7 TIDOS MIL QUINIENTOS SUCRES y FELIZ RICOBERTOCASTRO, TRES  
8 MIL SUCRES.- TOTAL: SETENTA Y OCHO MIL SUCRES. El valor -  
9 correspondiente a este certificado será puesto en cuenta  
10 a disposición de los administradores de la nueva compañía  
11 tan pronto sea constituida, para la cual deberán presentar  
12 al Banco la respectiva documentación que comprende: Esta-  
13 tutos y Nombramientos debidamente inscritos y un Certifi-  
14 cado de la Superintendencia de Compañías indicando que el  
15 trámite de constitución ha quedado debidamente concluido.  
16 En caso de que no llegare a efectuarse la constitución de  
17 la compañía o desistieren de ése propósito, las personas  
18 que constan en este certificado para que se les pueda reem  
19 bolsar el valor respectivo, deberán entregar al Banco el  
20 presente certificado y la autorización otorgada al efecto  
21 por el Superintendente de Compañías. Atentamente. Firma)  
22 BANCO DEL AUSTRO S.A. Eduardo Barbecho A. SUBGERENTE DE  
23 OPERACIONES.- Hay un sello de Caja número Veinte"-Los com  
24 parecientes presentan certificados de No Adeudar al Fisco  
25 con los números: uno cinco cero cero quinientos setenta y  
26 cuatro de CHARPENTIER ROMERO HUGO STALIN.- Uno cinco cero  
27 cero seiscientos cuarenta y dos, de CALDERON CRUSELLAS JO  
SE TOMAS.- Uno cinco cero cero seiscientos cuarenta y uno

1 de Regalado Rivera Iván Marcelo y uno cinco cero cero nove-  
 2 cientos setenta y siete de Castro Saquicela Félix Rigoberto  
 3 los mismos que se devuelven".- Leída esta escritura ínte-  
 4 gramente a los otorgantes éstos se ratifican en su conteni-  
 5 do y firman conmigo el Notario en unidad de acto: DOY FE.-  
 6 Entre líneas: MTL. Vale.- Firman) Tomás Calderón c.u.: -  
 7 010054796-7.- f) Marcelo Regalado c.u.: 010083644-4.- f) -  
 8 Hugo Charpentier c.u.: 170333220-3.- f) Rigoberto Castro -  
 9 c.u.: 17038985509.- f) R. Durán Andrade. El Notario.- Entre  
 10 líneas: unánime.- Testado: ~~es~~.- Vale.- Entre líneas: además.  
 11 Vale 

12  
 13 Se otorgó ante mí en fe de ello confiero  
 14 ésta que es la PRIMERA COPIA que signo, firmo y sello el -  
 15 mismo día de su celebración.

16   
 17   
 18 El Notario G.  
 19 

20  
 21  
 22 RAZON: Siento como tal que al margen de la matriz de la  
 23 Constitución de la Compañía INMOBILIARIA INMOCA-  
 24 YAS COMPAÑIA LIMITADA consta la aprobación de la  
 25 Superintendencia de Compañías por medio de Resolu-  
 26 ción número 86-3-2-1-031 de fecha 5 de marzo de -  
 27 1986. Cuenca, 11 de marzo de 1986

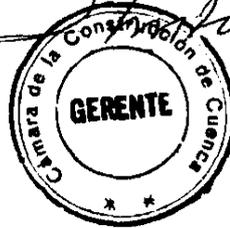
28   
 El Notario G.  
 29 

EL GERENTE DE LA CAMARA DE LA CONSTRUCCION DE CUENCA,

CERTIFICA:

QUE LA COMPANIA INMOBILIARIA INMOCA  
YAS S.A. S.R.L., SE EJECUTA AFILIA-  
DA A ESTA CAMARA CDH EL NUMERO  
606 DE 26 DE FEBRERO DE 1986.

CUENCA, MARZO 11-1986



Queda inscrita en esta fecha y bajo el Nro. 55 del REGISTRO -  
MERCANTIL, conjuntamente con la Resolución Nro. 86-3-2-1-031,  
de la INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE CUENCA, que aprobó esta es-  
critura.- He cumplido con lo dispuesto en dicha Resolución.-  
CUENCA, 11 DE MARZO DE 1986.-

DR. RENIGIO AUQUILLA LUCERO.

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTON CUENCA.-



1986  
30  
11/03/86