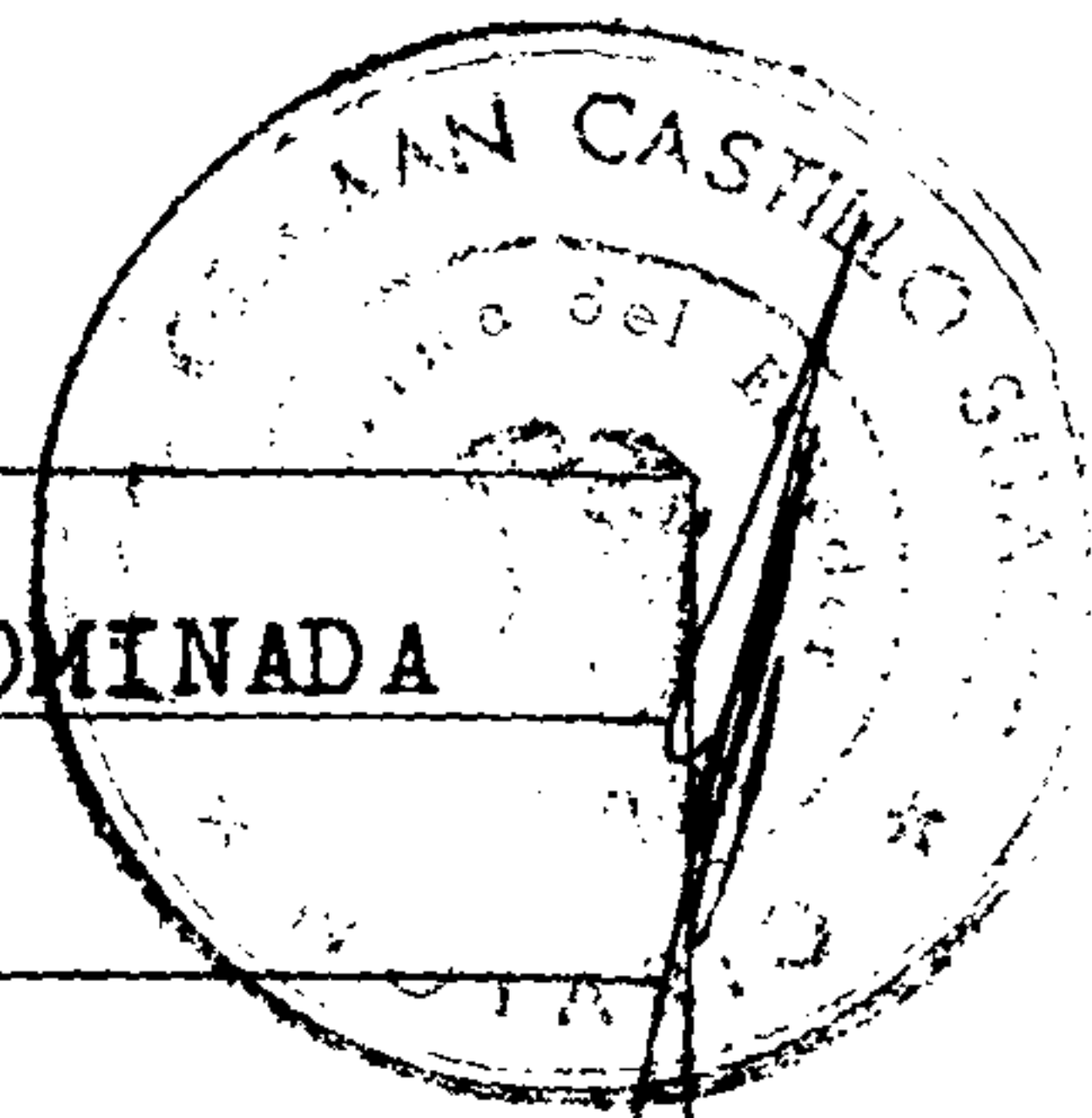




1 ESCRITURA NUMERO: -1416/86
2 CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA
3 INMOBILIARIA BLUBAQUE S.A.
4 CUANTIA: S/ 2'000.000,00
5 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provin-
6 cia del Guayas, República del Ecuador, hoy día
7 lunes primero de D i c i e m b r e de mil novecien-
8 tos ochenta y seis, ante mí abogado GERMAN CASTI-
9 LLO SUAREZ, Notario de este Cantón, comparecen:
10 los señores JUAN GUILLERMO BLUM NARVAEZ, quien
11 declara ser ecuatoriano, casado, empleado y domi-
12 ciliado en esta ciudad, por sus propios dere-
13 chos, GUILLERMO ANTONIO BLUM BAQUERO, quien de-
14 clara ser ecuatoriano, soltero, estudiante y domi-
15 ciliado en esta ciudad, por sus propios derechos,
16 JUAN CARLOS BLUM BAQUERO, quien declara ser ecua-
17 toriano, soltero, estudiante y domiciliado en es-
18 ta ciudad, por sus propios derechos, GUSTAVO ADOL-
19 FO BLUM BAQUERO, quien declara ser ecuatoriano,
20 soltero, estudiante y domiciliado en esta ciudad,
21 por sus propios derechos, i doctor MEDARDO AN-
22 GEL BLUM NARVAEZ, quien declara ser ecuatoriano
23 casado, m é d i c o y domiciliado en esta ciu-
24 dad, por sus propios derechos; todos los com-
25 parecientes son mayores de edad capaces para
26 obligarse i contratar a quienes de conocerlos
27 doy fe. Bien instruídos en el objeto y resulta-
28 dos de esta escritura pública de constitución

1 de compañía a cuyo otorgamiento concurren con
2 amplia i entera libertad para que la autorice
3 me presentan la minuta que dice así:-" SEÑOR NO
4 TARIO:- Sírvase autorizar en el Registro de Es -
5 crituras Públicas a su cargo, una por la cual
6 conste la constitución simultánea de una Socie-
7 dad Anónima que se otorga al tenor de las si-
8 guientes cláusulas : PRIMERA: PERSONAS QUE INTER-
9 VIENEN: - Concurren a la celebración de este con-
10 trato y manifiestan expresamente su voluntad de
11 constituirse en Compañía Anónima que se denomina-
12 rá COMPAÑIA INMOBILIARIA BLUBAQUE S.A. los señores:
13 JUAN GUILLERMO BLUM NARVAEZ , por sus propios de-
14 rechos ; GUILLERMO ANTONIO BLUM BAQUERO , por sus
15 propios derechos ; JUAN CARLOS BLUM BAQUERO, por
16 sus propios derechos ; GUSTAVO ADOLFO BLUM BAQUE _
17 RO , por sus propios derechos ; y, el doctor ME _
18 DARDIO ANGEL BLUM NARVAEZ , por sus propios de-
19 rechos; todos de nacionalidad ecuatoriana y domi-
20 ciliados en la ciudad de Guayaquil , cantón del
21 mismo nombre, provincia del Guayas. - - - - -
22 SEGUNDA:- La Compañía que se constituye mediante
23 este contrato se registrará por lo que dispone la
24 Ley de Compañías, las normas de Derecho Positi-
25 co ecuatoriano que le fueren aplicables i por
26 los Estatutos Sociales que se insertan a conti -
27 nuación. - - - - -
28 ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA INMOBILIBLIARIA BLUBAQUE

03



1 S.A. - - - - - CAPITULO PRIMERO

2 ARTICULO PRIMERO:- Constitúyese en esta ciudad de

3 Guayaquil la Compañía que se denominará "COMPAÑIA

4 INMOBILIARIA BLUBAQUE S.A." la misma que se regi-

5 rá por las leyes del Ecuador, los presentes Es-

6 tatutos y los reglamentos que se expidieren. - -

7 ARTICULO SEGUNDO:- La Compañía se dedicará a la

8 compraventa , permuta, arrendamiento, administración

9 y explotación de bienes inmuebles. Para el cum -

10 plimiento de su objeto, la compañía podrá adqui-

11 rir acciones de compañías anónimas, participacio-

12 nes en compañía limitadas constituidas o por cons-

13 tituirse i realizar todos aquellos actos i con -

14 tratos permitidos por la Ley , auxiliares o com-

15 plementarios con su actividad i que se relacionen

16 directamente con su objeto . - - - - -

17 ARTICULO TERCERO:- (El plazo por el cual se cons-

18 tituye esta sociedad es de CINCUENTA AÑOS, que

19 se contarán a partir de la fecha de inscripción

20 de esta escritura en el Registro Mercantil. - - -

21 ARTICULO CUARTO:- El domicilio principal de la

22 Compañía es la ciudad de Guayaquil y podrá esta-

23 blecer sucursales o agencias en cualquier lugar

24 de la República o del extranjero . - - - - -

25 CAPITULO SEGUNDO:-CAPITAL , ACCIONES Y ACCIONISTAS:-

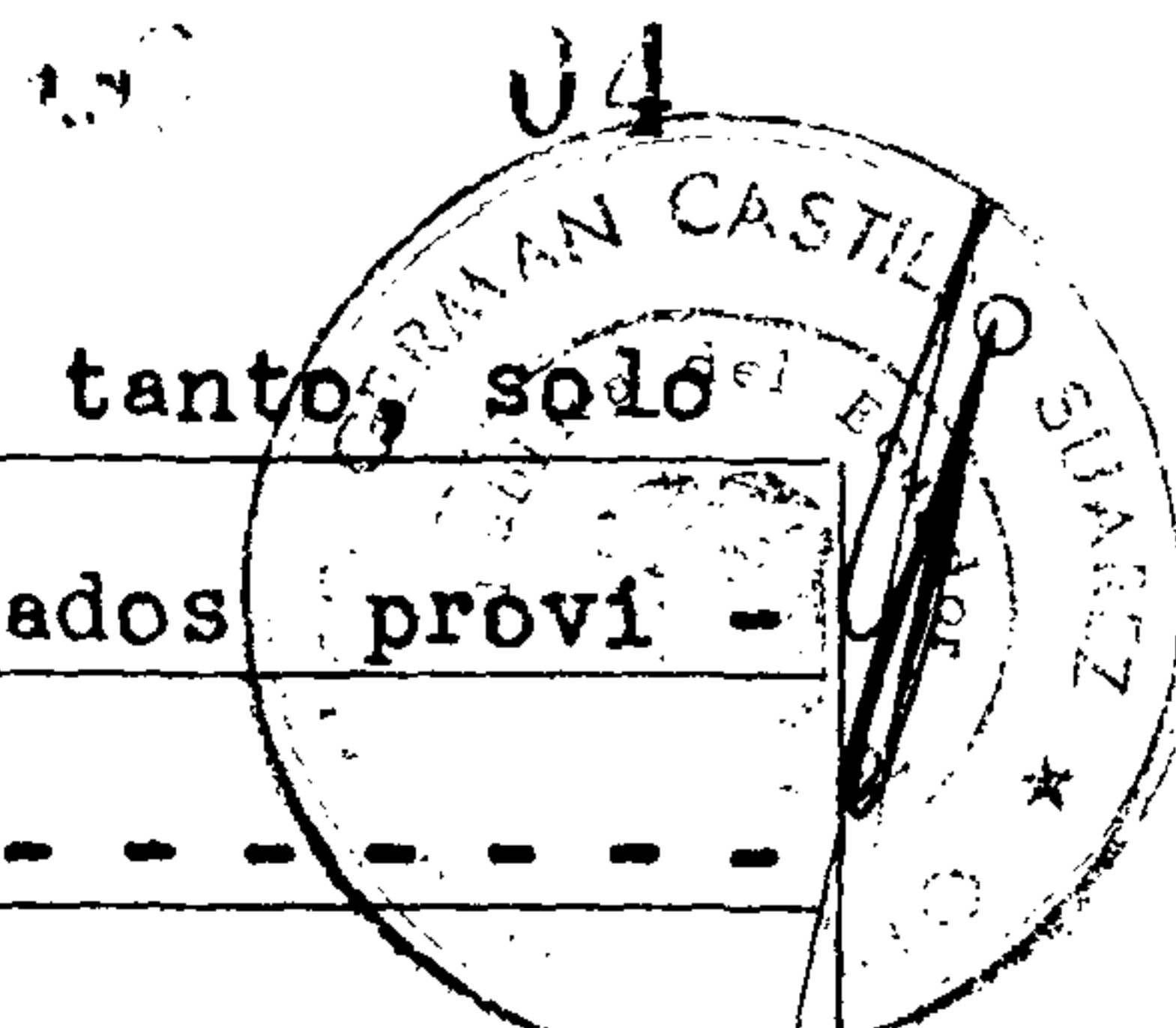
26 ARTICULO QUINTO:- El capital social de la Compa -

27 ñía es de DOS MILLONES DE SUCRES, dividido en

28 dos mil acciones ordinarias i nominativas de

2

1 UN MIL SUCRES cada una, capital que podrá ser au-
2 mentado por resolución de la Junta General de Ac -
3 cionistas . - - - - -
4 ARTICULO SEXTO:- Las acciones estarán numeradas del
5 cero cero cero uno al dos mil y serán firmadas
6 por el Presidente de la Compañía .- - - - -
7 ARTICULO SEPTIMO:- Si una acción o certificado pro-
8 visional se extraviare , deteriorare o destruyere,
9 la compañía podrá anular el título, previa publi-
10 cación efectuada por la compañía, por tres días
11 consecutivas en uno de los periódicos de mayor
12 circulación en el domicilio principal de la misma.
13 Una vez transcurridos treinta días a partir de la
14 última publicación , se procederá a la anulación
15 del título, debiéndose conferir uno nuevo al ac -
16 cionista. La anulación extinguirá todos los dere -
17 chos inherentes al título o certificado anulado.
18 ARTICULO OCTAVO:- Cada acción es indivisible i da
19 derecho a voto en proporción a su valor pagado,
20 en las Juntas Generales. En consecuencia cada ac-
21 ción liberada da derecho a un voto , en dichas
22 Juntas Generales.- - - - -
23 ARTICULO NOVENO:- Las acciones se anotarán en el
24 libro de acciones i accionistas donde se regis -
25 trarán también los traspasos de dominio o pigno-
26 ración de las mismas . - - - - -
27 ARTICULO DECIMO:- La Compañía no emitirá los tí-
28 tulos definitivos de las acciones, mientras estas



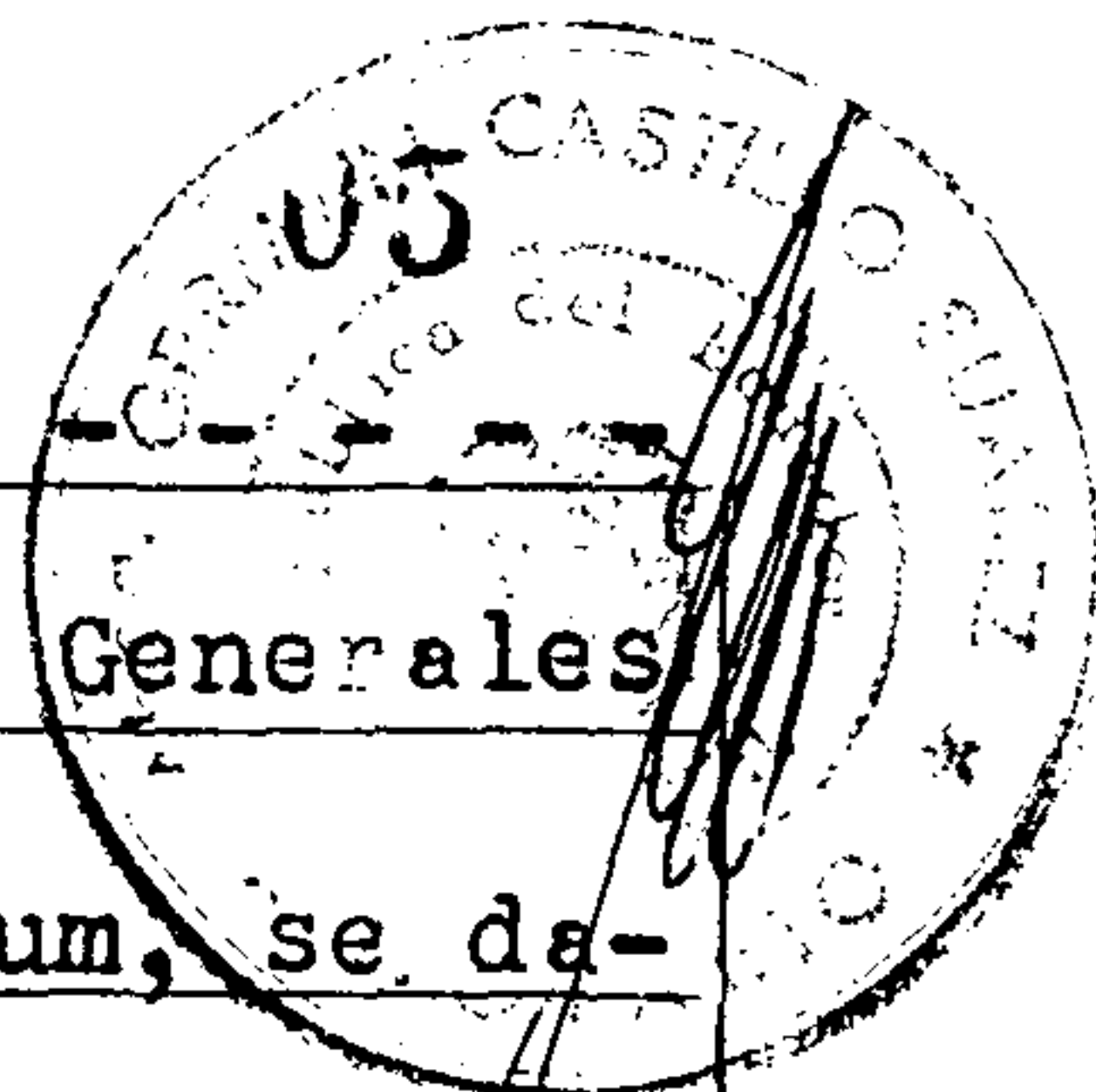
1 no estén totalmente pagadas , entre tanto, solo
2 se dará a los accionistas, certificados provi-
3 sionales y nominativos. - - - - -
4 ARTICULO DECIMO PRIMERO:- En la suscripción de
5 nuevas acciones por aumento de capital se prefe-
6 rirá a los accionistas existentes en proporción
7 a sus acciones . - - - - -
8 ARTICULO DECIMO SEGUNDO:- La Compañía podrá según
9 los casos , y en atención a la naturaleza de
10 la aportación , no efectuada , proceder de con-
11 formidad con lo dispuesto en el Artículo doscien-
12 tos treinta y dos de la Ley de Compañías .- -
13 CAPITULO TERCERO:- DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINIS-
14 TRACION DE LA COMPAÑIA :- ARTICULO DECIMO TERCE-
15 RO :- El gobierno de la Compañía corresponde a
16 la Junta General que constituye su órgano su-
17 premo . La administración de la compañía se ejecu-
18 tará a través del Presidente de acuerdo a los
19 términos que se indican en los presentes Estatu-
20 tos. - - - - -
21 ARTICULO DECIMO CUARTO:- La Junta General la com-
22 ponen los accionistas legalmente convocados i
23 reunidos .- - - - -
24 ARTICULO DECIMO QUINTO:- La Junta General se reu-
25 nirá ordinariamente una vez al año, dentro de
26 los tres meses posteriores a la finalización
27 del cierre económico de la Compañía , previa con-
28 vocatoria efectuada por el Presidente a los accio-

1 nistas por la prensa, en uno de los periódicos
2 de mayor circulación en el domicilio principal
3 de la sociedad y con ocho días de anticipación
4 por lo menos al fijado para la reunión, las con-
5 vocatorias deberán expresar el lugar día, hora i
6 objeto de la reunión . - - - - -

7 ARTICULO DECIMO SEXTO:- La Junta General se reuni -
8 rá extraordinariamente en cualquier tiempo, pre-
9 via la convocatoria del Presidente, por su ini-
10 ciativa o a pedido de un número de accionistas
11 que represente por lo menos el veinticinco por
12 ciento del capital . Las convocatorias deberán
13 ser hechas en la misma forma que las ordinarias.

14 ARTICULO DECIMO SEPTIMO:- Para constituir quórum
15 en una Junta General, se requiere si se trata
16 de primera convocatoria , la concurrencia de un
17 número de accionistas que represente por lo me-
18 nos la mitad del capital pagado, de no conse-
19 guirlo , se hará una nueva convocatoria de acuer-
20 do con el artículo doscientos setenta y nueve
21 de la Ley de Compañías , la misma que contendrá
22 la advertencia de que habrá quórum con el nú-
23 mero de accionistas que concurrieren . - - - - -

24 ARTICULO DECIMO OCTAVO: - Los accionistas podrán
25 concurrir a las Juntas Generales por medio de
26 representantes acreditados mediante carta poder .
27 No podrán ser representantes de los accionis -
28 tas, ni los administradores, ni los comisarios



1 de la Compañía . - - - - -

2 ARTICULO DECIMO NOVENO:- En las Juntas Generales

3 Ordinarias , luego de verificar el quórum, se da-

4 rá lectura i discusión de los informes del ad-

5 ministrador y comisarios, luego se conocerá i

6 aprobará el balance general i el estado de pér-

7 didas y ganancias i se discutirá sobre el re-

8 parto de utilidades líquidas , constitución de re-

9 servas, proposiciones de los accionistas y, por

10 último, se efectuarán las elecciones si es que

11 corresponden haberlas en esa periodo según los

12 Estatutos . - - - - -

13 ARTICULO VIGESIMO :- Presidirá las Juntas Genera-

14 les el Presidente y actuará como Secretario el

15 Gerente , pudiendo nombrarse , si fuere necesa -

16 rio , un Director de la sesión y/o un Secreta -

17 rio Ad-Hoc. - - - - -

18 ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:- En las Juntas Genera-

19 les Ordinarias i Extraordinarias se tratarán los

20 asuntos que específicamente se hayan puntualizado

21 en la convocatoria . - - - - -

22 ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:- Todos los acuerdos i

23 resoluciones de la Junta General se tomarán por

24 simple mayoría de votos en relación al capital

25 pagado concurrente a la sesión , salvo aquellos

26 casos en que la Ley o estos Estatutos exigie-

27 ren una mayor proporción . Las resoluciones de

28 la Junta General son obligatorias para todos los

41

1 accionistas . - - - - -

2 ARTICULO VIGESIMO TERCERO:- Al terminarse la Junta
3 General Ordinaria o Extraordinaria , se concederá
4 un receso para que el Secretario, redacte una ac-
5 ta resumen de las resoluciones tomadas, con el ob -
6 jeto de que dicha acta pueda ser aprobada por
7 la Junta General y tales resoluciones y acuerdos
8 entren de inmediato en vigencia .Todas las Actas
9 de Junta General serán firmadas por el Presiden-
10 te i Secretario ,o por quienes hayan hecho sus
11 veces en la sesión i se elaborarán con el respec-
12 tivo reglamento . - - - - -

13 ARTICULO VIGESIMO CUARTO:- Las Juntas Generales po-
14 drán realizarse sin convocatoria previa, si se ha-
15 llare presente la totalidad del capital social
16 pagado, de acuerdo con lo que dispone el artícu-
17 lo doscientos ochenta de la Ley de Compañías. - -

18 ARTICULO VIGESIMO QUINTO:- Para que la Junta Gene-
19 ral Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar vá-
20 lidamente el aumento o disminución del capital,
21 la transformación , la fusión , la disolución anti-
22 cipada de la Compañía , la reactivación de la Com-
23 pañia , si entrare en proceso de liquidación, la
24 convalidación i en general cualquier modificación de
25 los Estatutos ; habrá de concurrir a ella la mi-
26 tad del capital pagado , en segunda convocatoria
27 bastará la representación de la tercera parte del
28 capital pagado . Si luego de la segunda convocato-



1 ria no hubiera el quórum requerido, se procede-
2 rá a efectuar una tercera convocatoria, la que
3 no podrá demorar mas de sesenta días contados
4 a partir de la fecha fijada para la primera se-
5 sión, ni modificar el objeto de esta. La Junta
6 General así convocada se constituirá con el
7 número de accionistas presentes para resolver
8 uno o mas de los puntos antes mencionados, de-
9 biendo expresarse estos particulares en la convo-
10 catoria que se haga .- - - - -
11 ARTICULO VIGESIMO SEXTO:- Son atribuciones de la
12 Junta General Ordinaria o extraordinaria: a) Ele-
13 gir al Presidente i Gerente de la Compañía, quie-
14 nes duraran dos años en sus funciones, pudiendo
15 ser reelegidos indefinidamente ; b) Elegir uno o
16 mas comisarios quienes, durarán en sus funciones
17 dos años ; c) Aprobar los estados financieros, los
18 que deberán ser presentados con el informe del
19 comisario o de los comisarios en la forma esta-
20 blecida en el Artículo trescientos veintiuno de
21 la vigente Ley de Compañías ; d) Resolver acerca
22 de la distribución de los beneficios sociales;
23 e) Acordar el aumento o disminución del capital
24 social de la Compañía; f) Autorizar la transferen-
25 cia, enajenación i gravamen a cualquier título
26 de los bienes inmuebles de propiedad de la compa-
27 ñía ; g) Acordar la disolución o liquidación de
28 la Compañía antes del vencimiento del plazo se-

1 ñalado o del prorrogado , en su caso, de confor-

2 midad con la Ley; h) Nombrar al liquidador de

3 la Sociedad ; i) Conocer de los asuntos que se

4 someten a su consideración , de conformidad con

5 los presentes Estatutos ; y, j) Resolver los asun-

6 tos que le corresponden por Ley, por los presen-

7 tes Estatutos y Reglamentos de la Compañía . - -

8 ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:- Son atribuciones y de-

9 beres del Presidente : a) Ejercer individualmente

10 la representación legal, judicial i extrajudicial

11 de la compañía ; b) Administrar con poder amplio,

12 general i suficiente los establecimientos, empre -

13 sas, instalaciones i negocios de la Compañía , eje-

14 cutando a nombre de ella toda clase de actos i

15 contratos sin mas limitaciones que las señala -

16 das en estos Estatutos; c) Dictar el presupuesto

17 de ingresos y gastos; d) Manejar los fondos de

18 la sociedad bajo su responsabilidad, abrir i mane-

19 jar cuentas corrientes i efectuar toda clase de ope -

20 raciones bancarias, civiles o mercantiles; e) Sus-

21 cribir pagarés i letras de cambio y en general

22 todo documento civil o comercial que obligue a

23 la Compañía ; f) Nombrar i despedir trabajadores

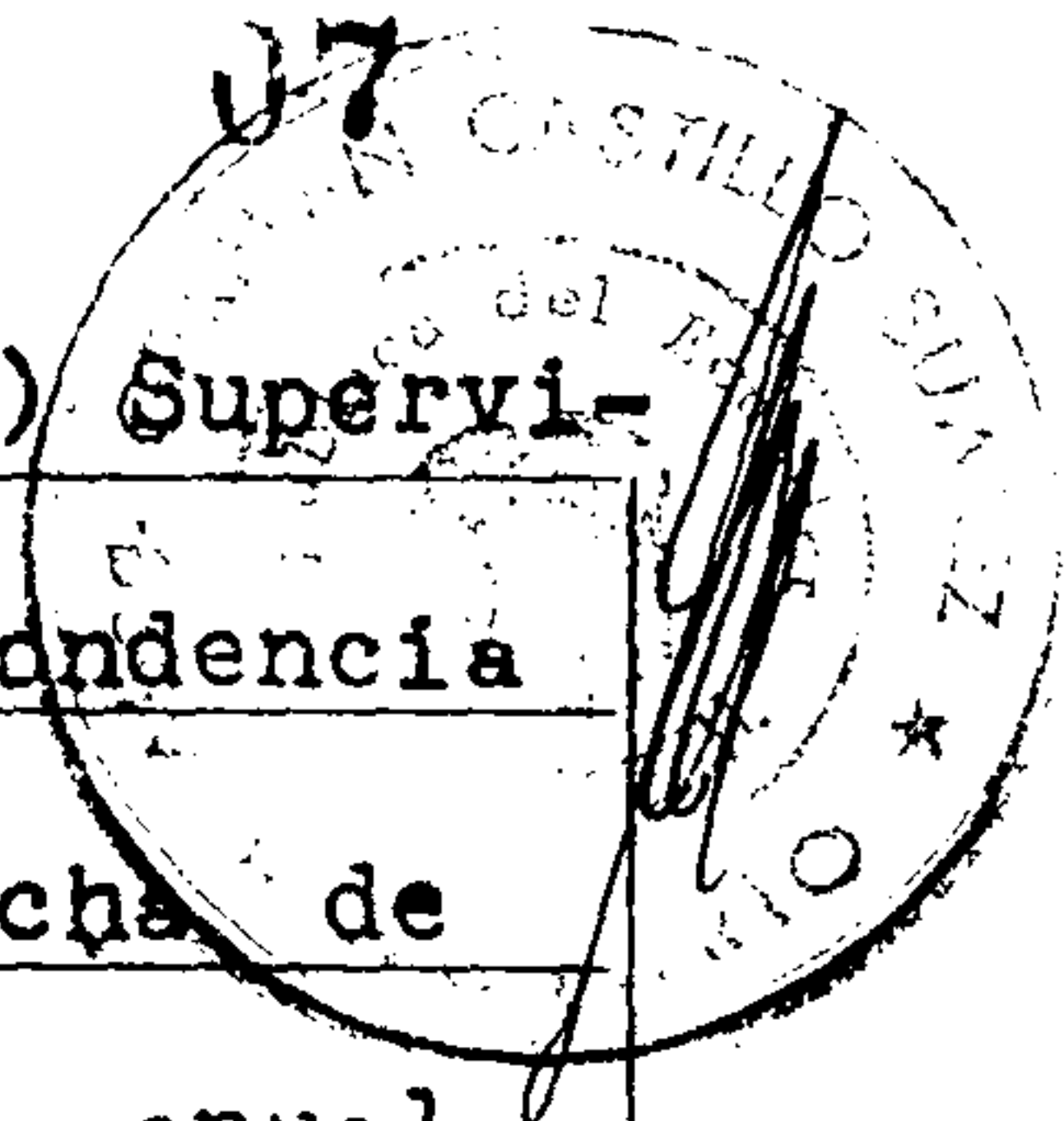
24 previa las formalidades de ley, constituir manda-

25 tarios generales i especiales, previa la autoriza-

26 ción de la Junta General en el primer caso, diri-

27 gir las labores del personal i dictar reglamentos;

28 g) Cumplir i hacer cumplir las resoluciones i acuer-



1 dos de la Junta General de Accionistas; h) Supervi-
2 gilar la contabilidad, archivo i correspondencia
3 de la Sociedad i velar por una buena marcha de
4 sus dependencias ; i) Presentar un informe anual
5 a la Junta General Ordinaria conjuntamente con
6 los estados financieros i el proyecto de repar-
7 to de utilidades ; y, j) Las demás atribuciones
8 que le confieren estos Estatutos . En los casos
9 de falta, ausencia o impedimento para actuar del
10 Presidente , será reemplazado por el Gerente, quien
11 tendrá las mismas facultades del reemplazado,
12 mientras dure en tales funciones. - - - - -
13 ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:- El Gerente de la Com -
14 pañia tendrá los siguientes deberes i atribucio-
15 nes : a) Suscribir conjuntamente con el Presiden -
16 te las actas de las Juntas Generales de Accio-
17 nistas, en las que actuará como Secretario ;b)
18 Reemplazar al Presidente cuando falte temporal-
19 mente ; c) Convocar a Junta General de Accionis -
20 tas ; y, d) Los demás deberes i atribuciones que
21 determine el Presidente de la Compañia o la Junta
22 General de Accionistas de la misma. El Gerente no
23 ejercerá la representación legal, judicial ni ex-
24 trajudicial de la sociedad, sino únicamente, en
25 los casos en que reemplace al Presidente de
26 conformidad con lo establecido en el artículo
27 anterior . - - - - -
28 ARTICULO VIGESIMO NOVENO:- Son atribuciones i de-

beres de los comisarios : Los dispuestos en el Artículo trescientos veintiuno de la Ley de Compañías. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO :- 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 . - - - - -

TERCERA: DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL SOCIAL:-El capital social de la Compañía INMOBILIARIA BLUBA_QUE S.A. ha sido suscrito de la siguiente mane-

1. El señor JUAN GUILLERMO BLUM NARVAEZ , por sus

propios derechos ha suscrito un mil doscientas acciones ordinarias i nominativas de UN MIL SUCRES

cada una i ha pagado el veinticinco por ciento del valor de cada una de ellas; 2. el señor GUI-

LLERMO ANTONIO BLUM BAQUERO , por sus propios derechos, ha suscrito doscientas acciones ordinarias

y nominativas de UN MIL SUCRES cada una i ha pagado el VEINTICINCO por ciento ciento del va -

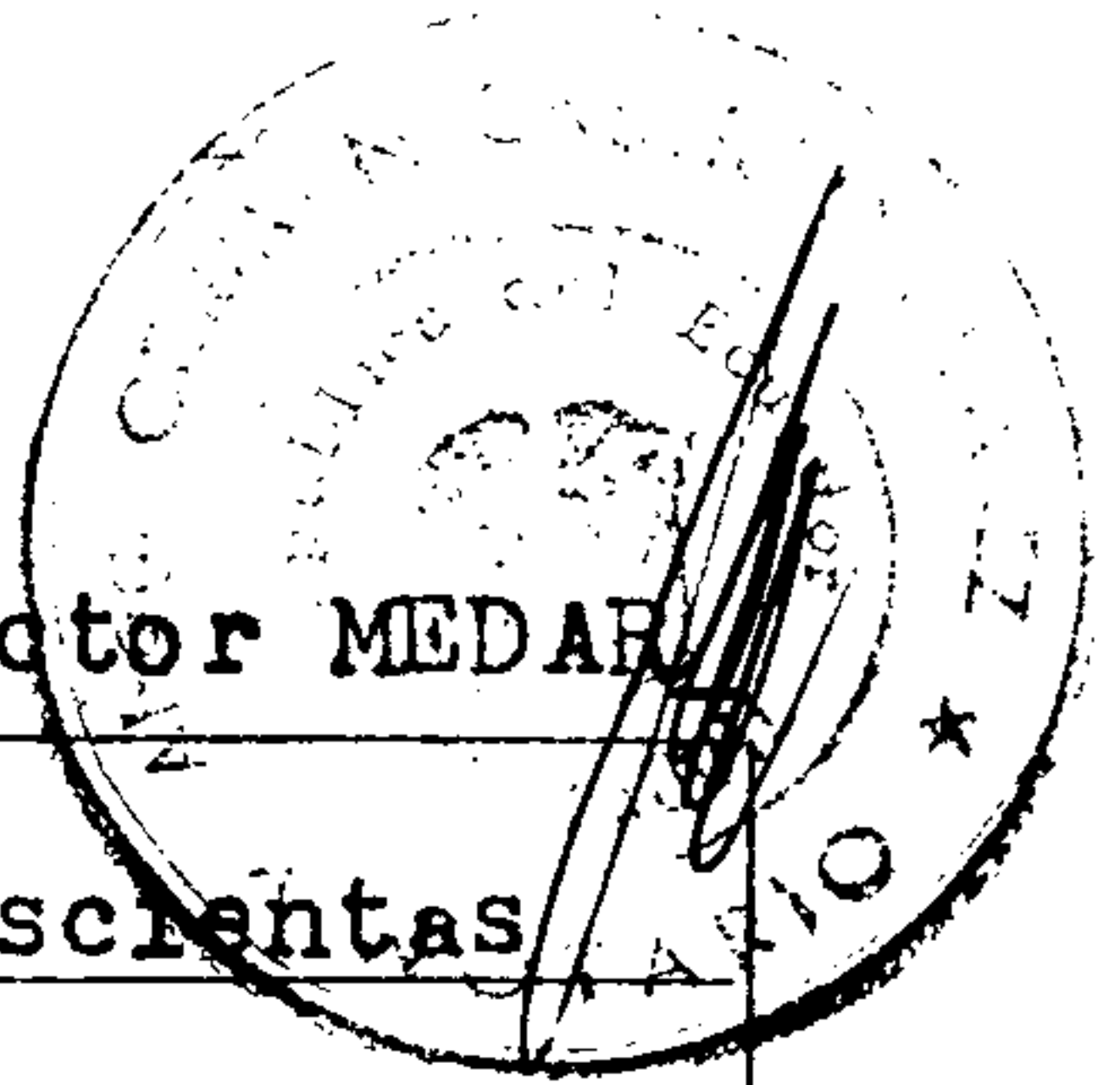
lor de cada una de ellas; 3. el señor JUAN CARLOS

BLUM BAQUERO, por sus propios derechos, ha suscrito doscientas acciones ordinarias i nominativas

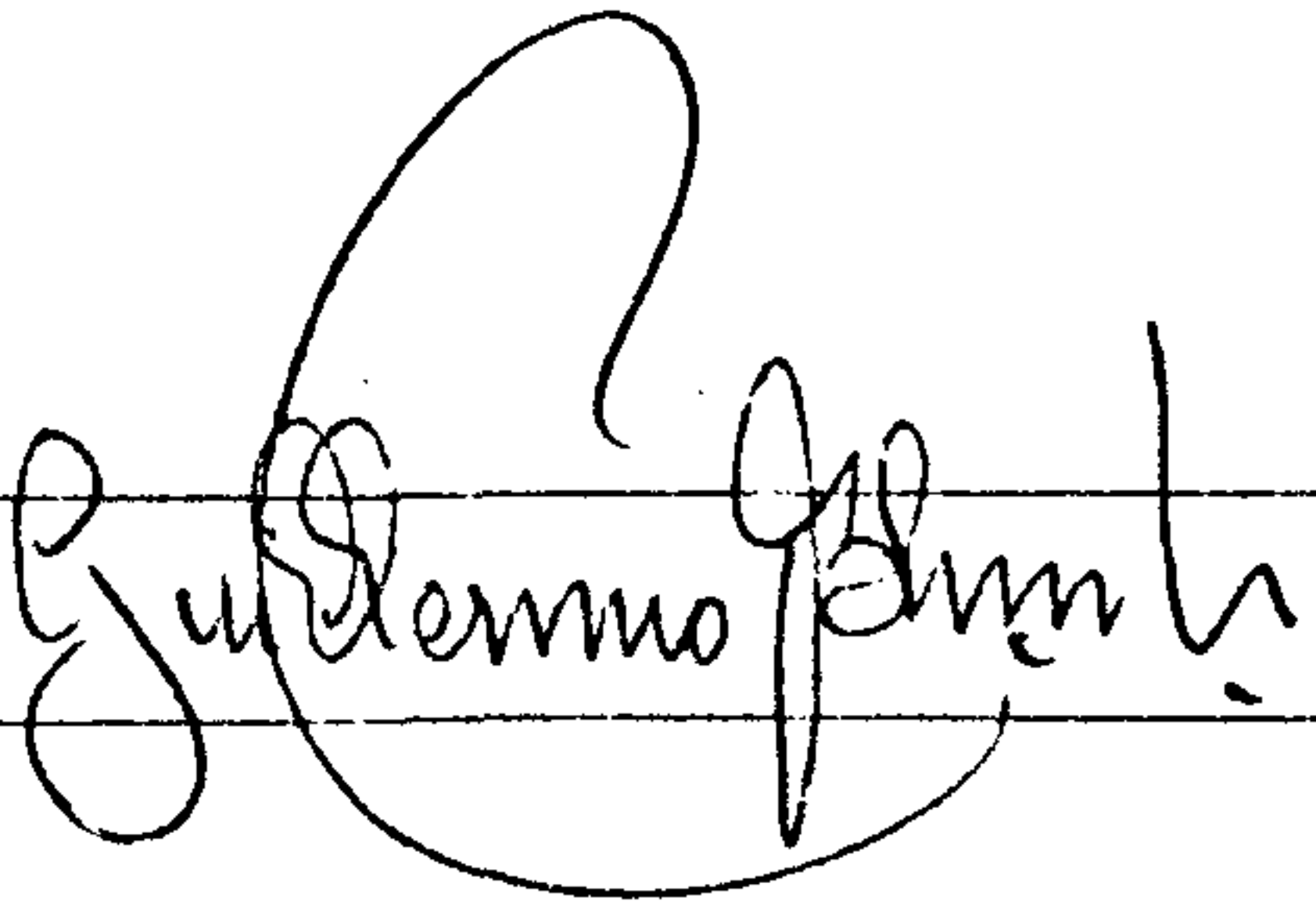
de UN MIL SUCRES cada una i ha pagado el veinticinco por ciento del valor de cada una de ellas;

el señor GUSTAVO ADOLFO BLUM BAQUERO, por sus propios derechos, ha suscrito doscientas acciones ordinarias i nominativas de UN MIL SUCRES cada una

y ha pagado el veinticinco por ciento del valor



1 de cada una de ellas; y, el señor doctor MEDAR
2 DO ANGEL BLUM NARVAEZ , ha suscrito doscientas
3 acciones ordinarias i nominativas de UN MIL SUCRES
4 cada una i ha pagado el veinticinco por ciento
5 del valor de cada una de ellas. Todos han paga-
6 do en numerario , conforme consta del certifica-
7 do de integración de capital que se acompaña .
8 Los accionistas pagarán el setenta i cinco por
9 ciento restante del valor de cada una de las ac-
10 ciones que han suscrito en el plazo de un año
11 que se contará a partir de la inscripción de
12 esta escritura de constitución en el Registro
13 Mercantil.- - - - -
14 CUARTA: - Queda expresamente autorizado el Abogado
15 JAIME TORRES TAPIA para realizar todas las dili-
16 gencias legales i administrativas, para obtener
17 la aprobación i registro de esta Compañía . -
18 firmado) Abogado Jaime B. Torres Tapia. Registro tres
19 mil ciento siete." Los otorgantes ratifican en
20 todas sus partes la minuta inserta que queda
21 elevada a escritura pública para que surta sus
22 efectos legales.- Queda agregado los certificados
23 de Rentas i de Integración de capital. Leída que
24 fue esta escritura pública por mi el Notario ,
25 en alta voz, de principio a fin a los compare-
26 cientes estos la aprueban i la suscriben conmi-
27 go en unidad de acto. DOY FE. Enmendado: CAPITU_
28 LO PRIMERO

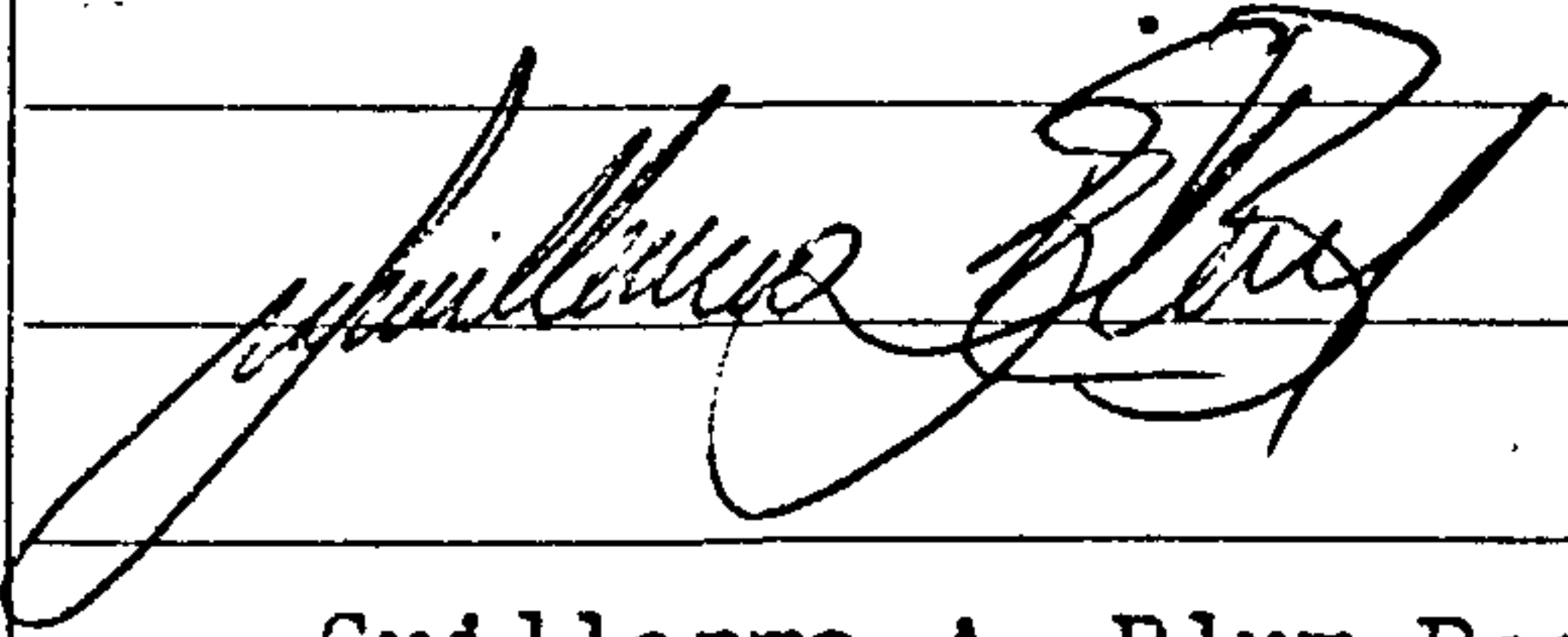


Juan G. Blum Narváez

C.C. 0900935263

C.T. 151489

C.V. 009-234

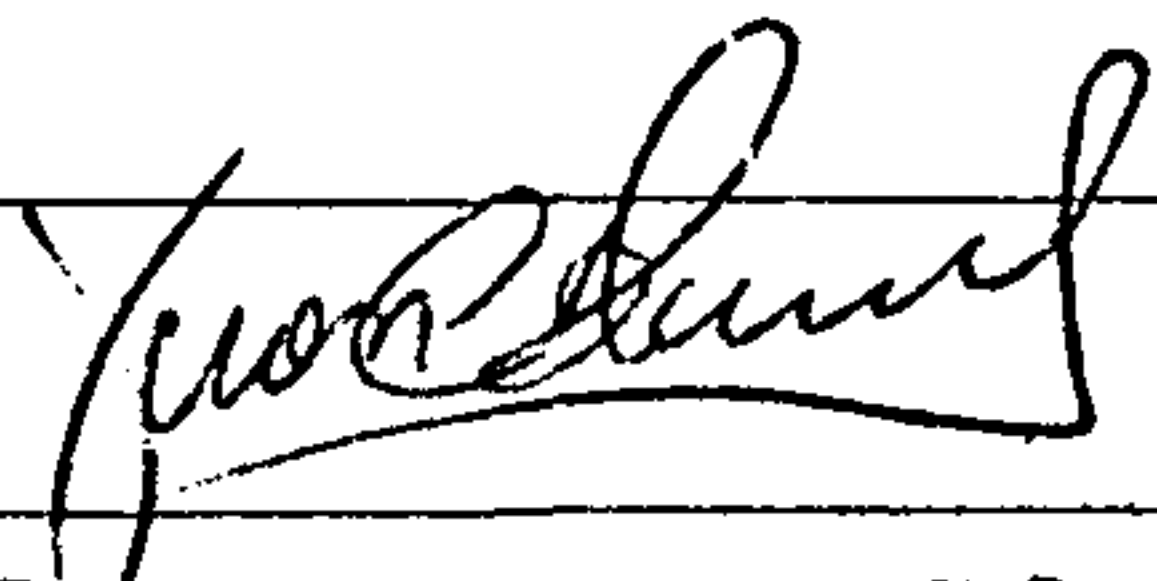


Guillermo A. Blum Baquero

C.C. 0907763411

C.T. 168570

C.V. 005-229

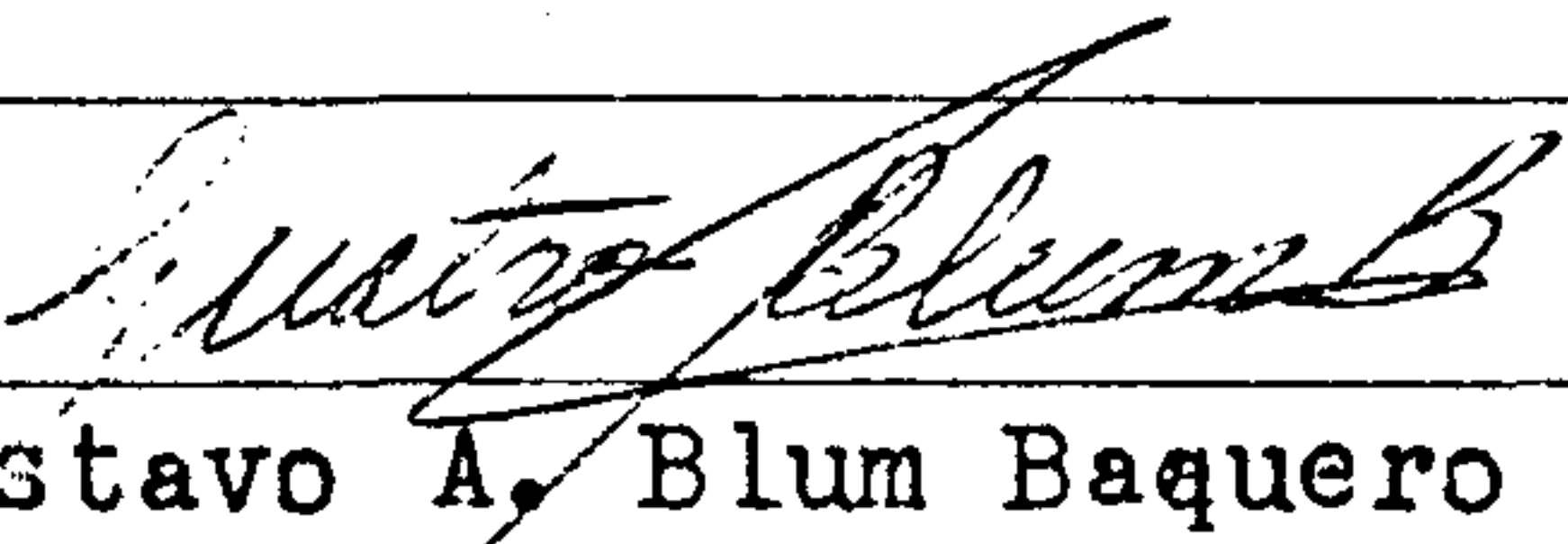


Juan Carlos Blum Baquero

C.C. 09-0785633-0

C.T. 574078

C.V. 005-231

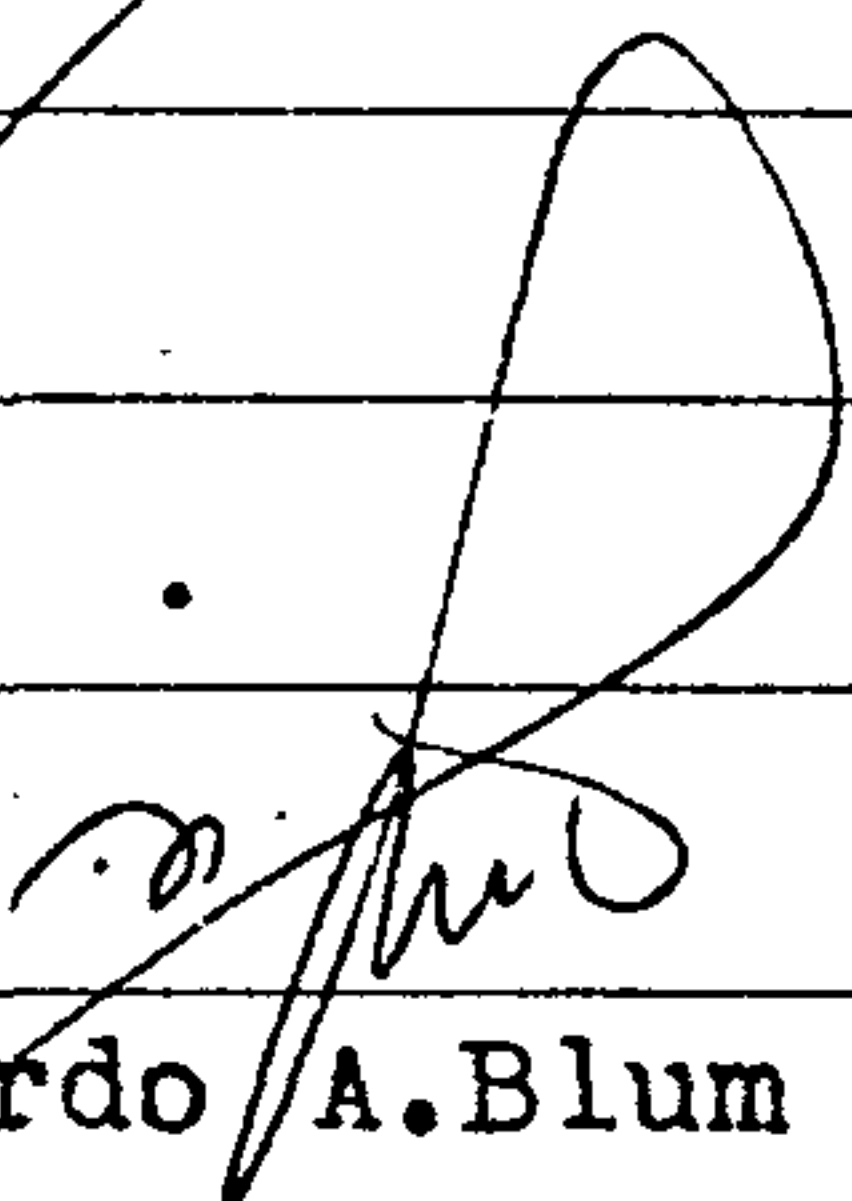


Gustavo A. Blum Baquero

C.C. 090787396-2

C.T. 95240

C.V. 005-230

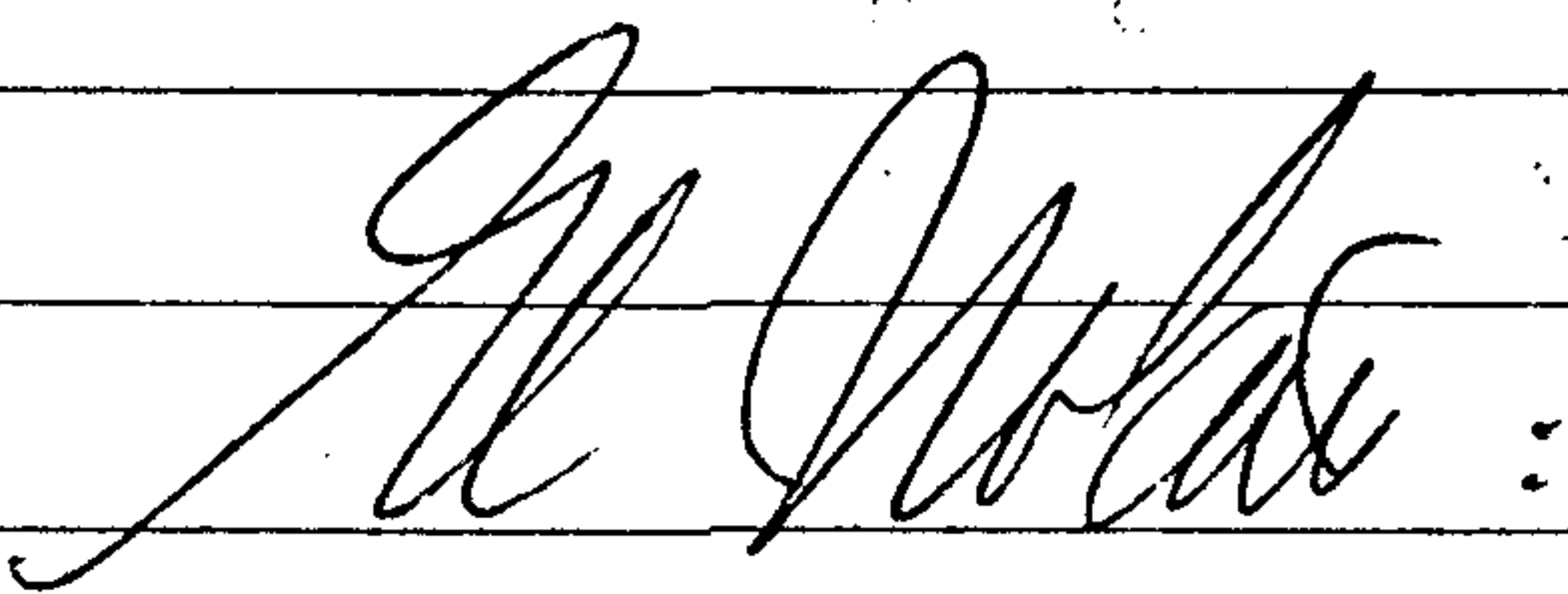


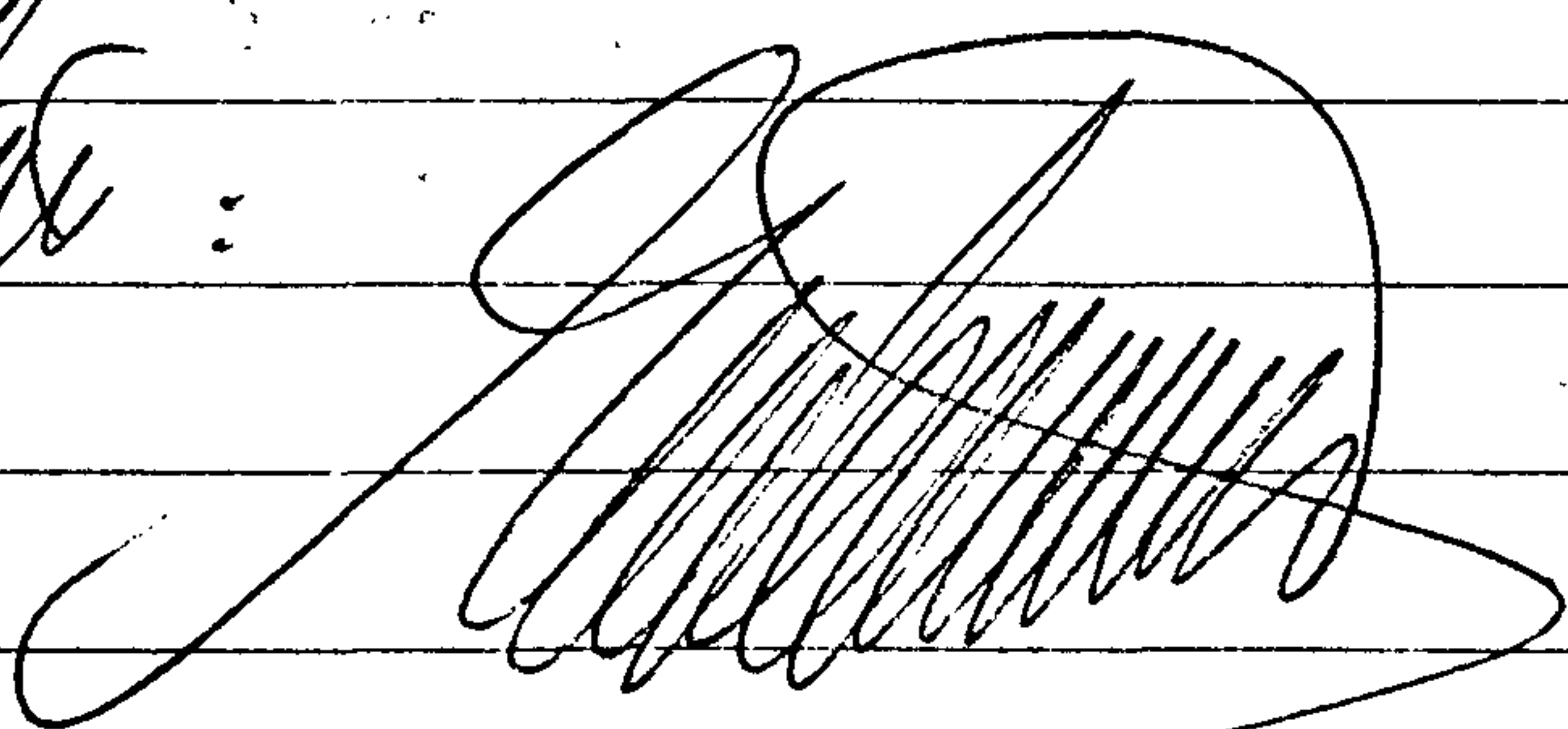
Dr. Medardo A. Blum Narvaez

C.C. 0900441411

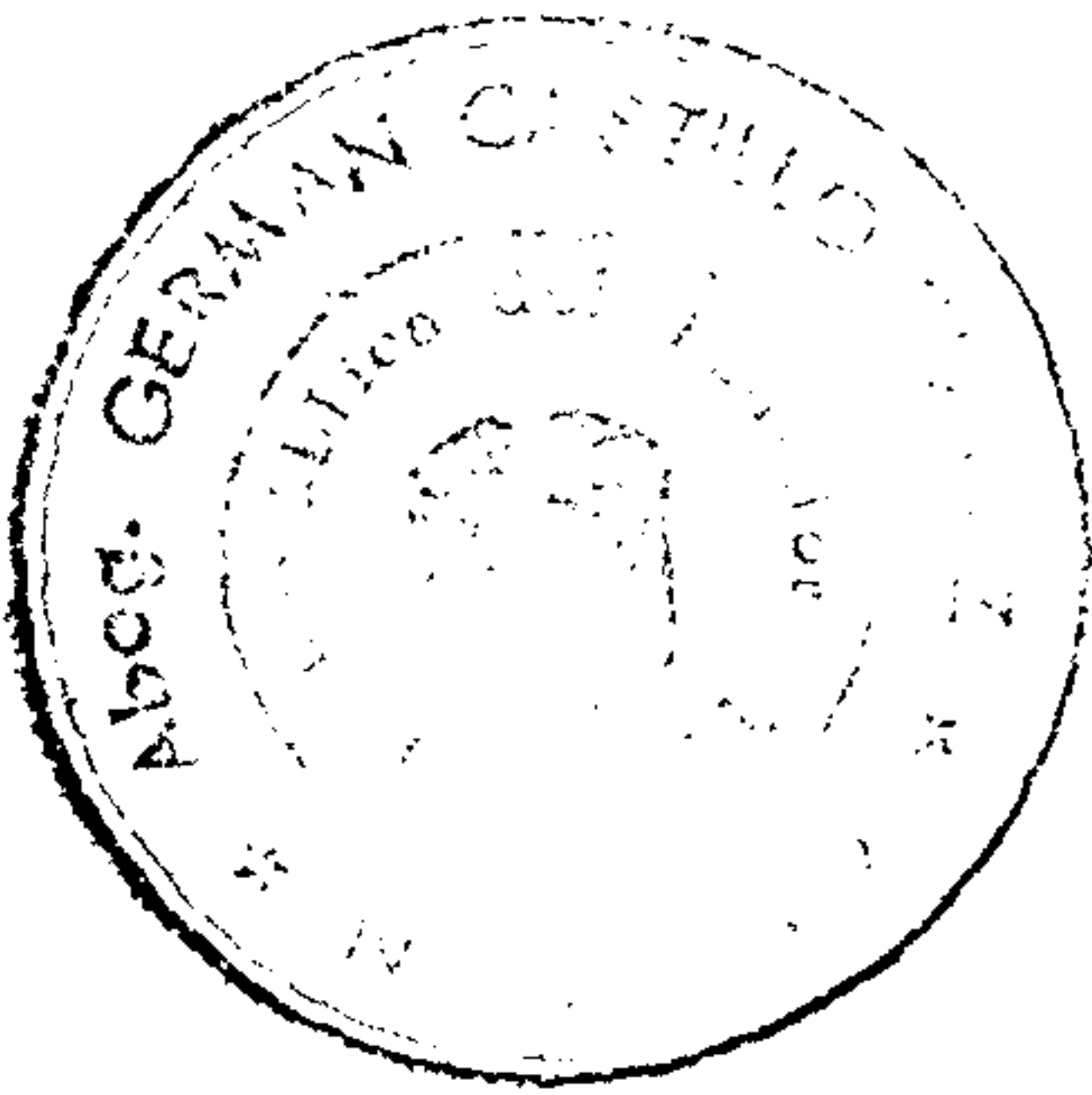
C.T. 05590

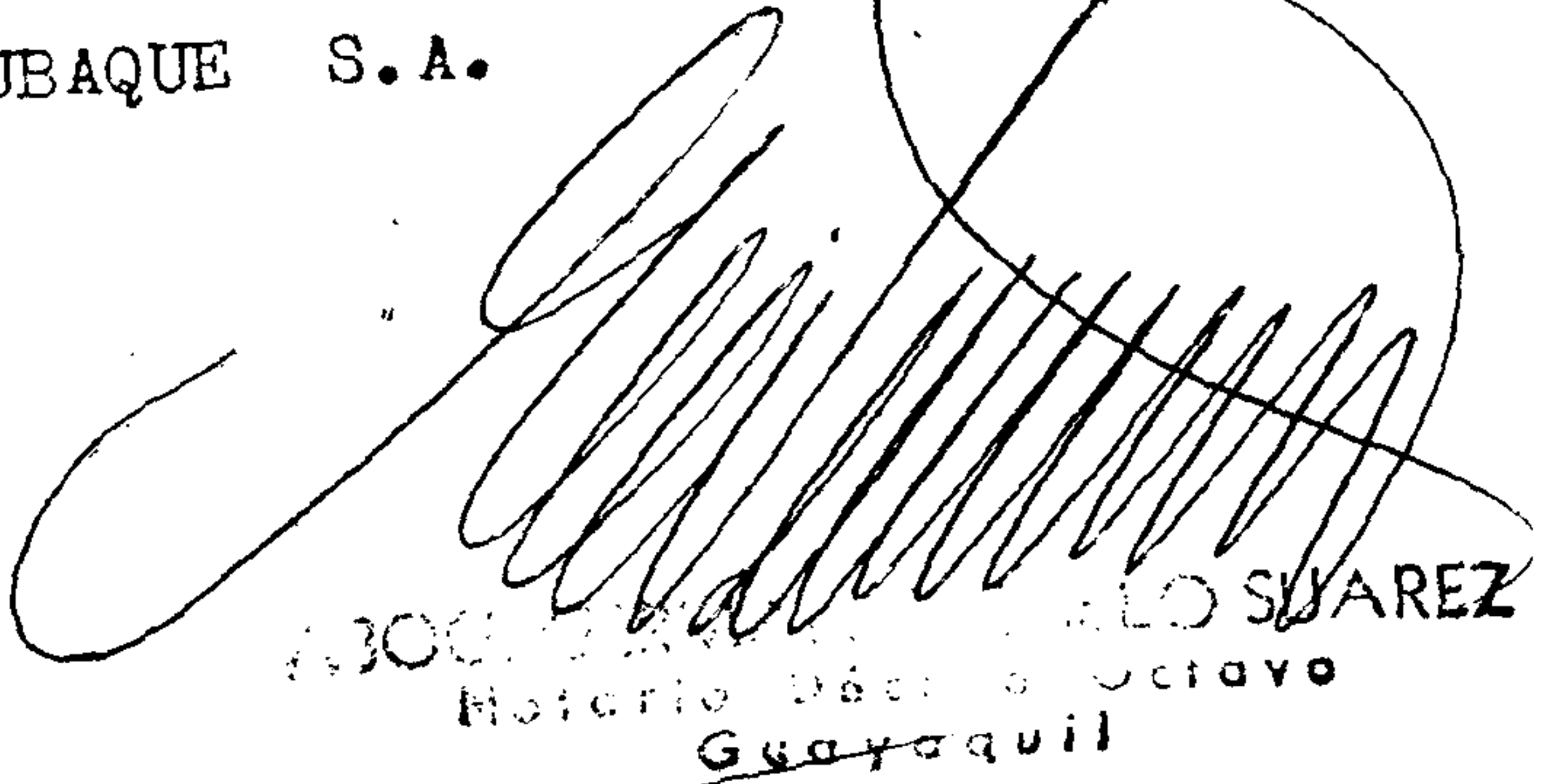
C.V. 031-065



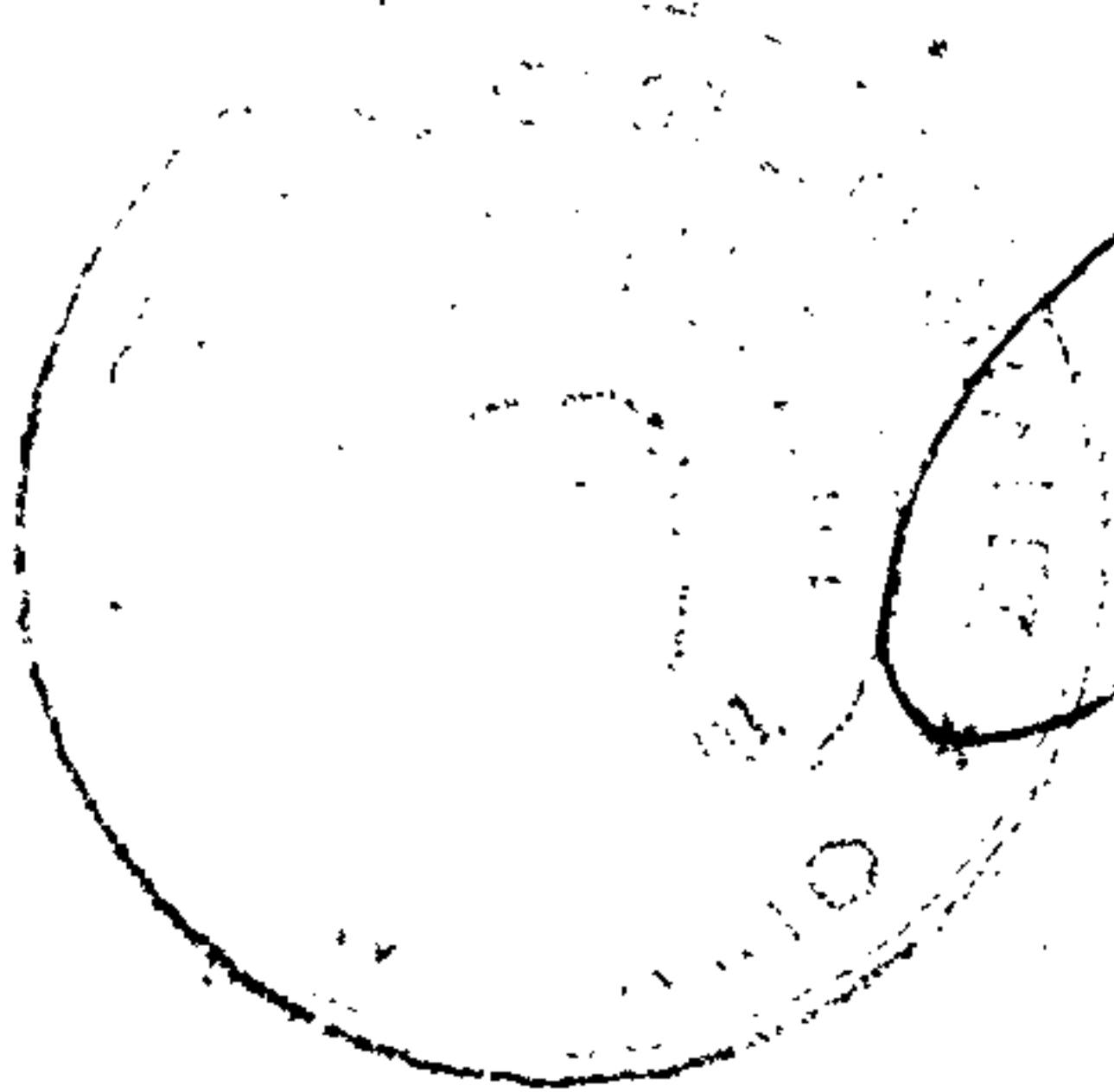


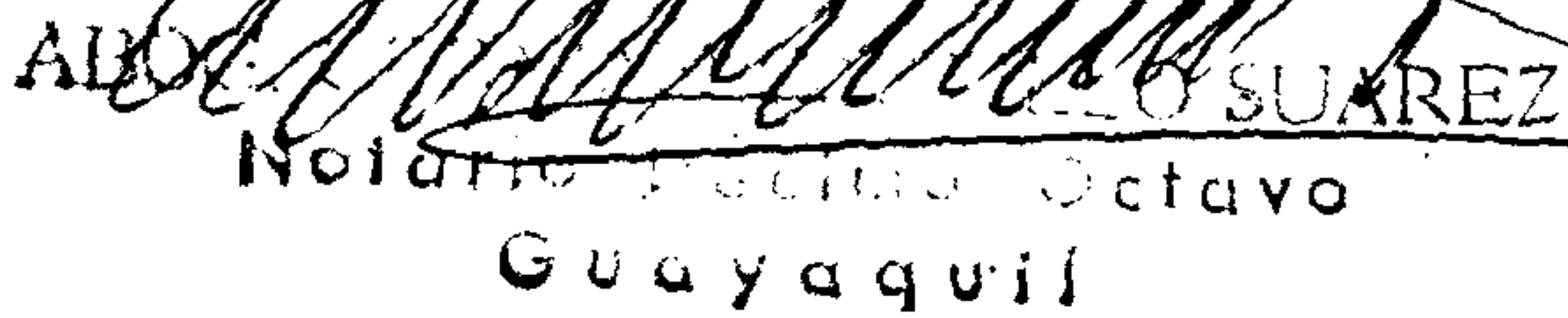
Se otorgó ante mí en fe de ello confiero esta **TERCERA** COPIA en doce fojas fotocopias rubricadas por mí el Notario que sello y firmo en esta ciudad de Guayaquil, en la misma fecha de su otorgamiento. Esta copia corresponde a la escritura pública de CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA DE NOMIN'DA INMOBILIARIA BLUBAQUE S.A.



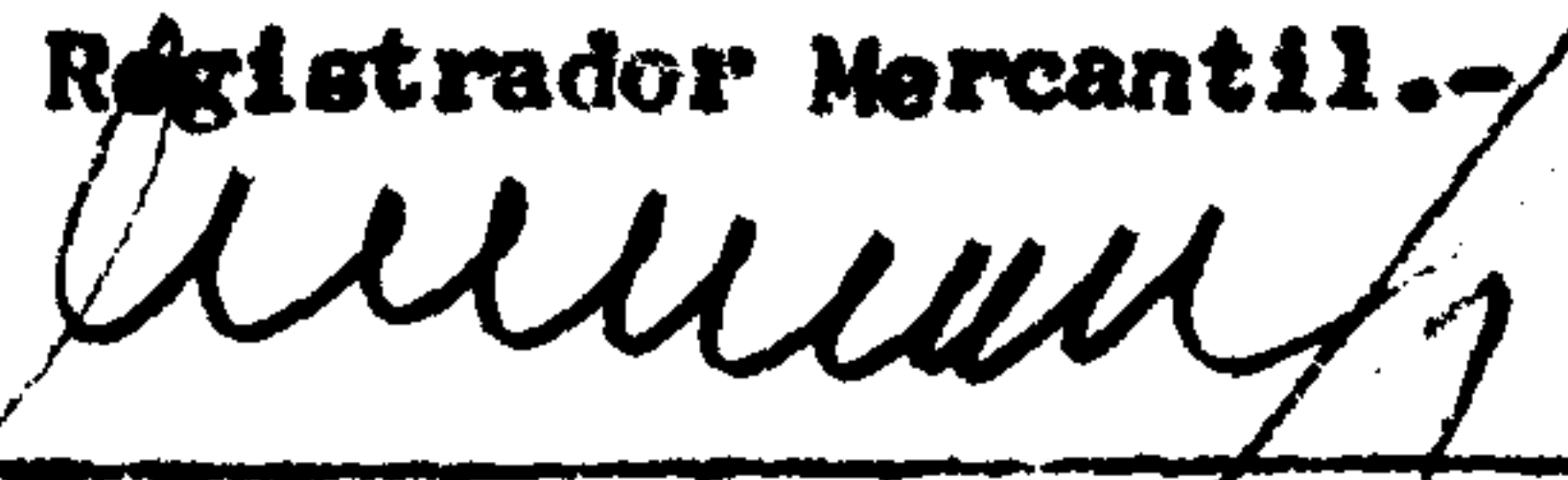

ABOG. GERMAN CASTILLO SUAREZ
Notario Público Octavo
Guayaquil

DOY FE: que en esta fecha he tomado Nota al margen de la matris de la escritura pública del primero de Diciembre de mil novecientos ochenta y seis, de la Resolución N° 86-2-1-1-10711, expedida el treinta de Diciembre de mil novecientos ochenta y seis, mediante la cual la Superintendente de Compañías, aprobó la Constitución de la Compañía que contiene la presente copia, con la siguiente modificación a su estatuto social: En el Artículo Décimo Tercero, después de "Presidente" agregar y "Gerente".- Guayaquil, ocho de Enero de mil novecientos ochenta y siete.- EL NOTARIO.-



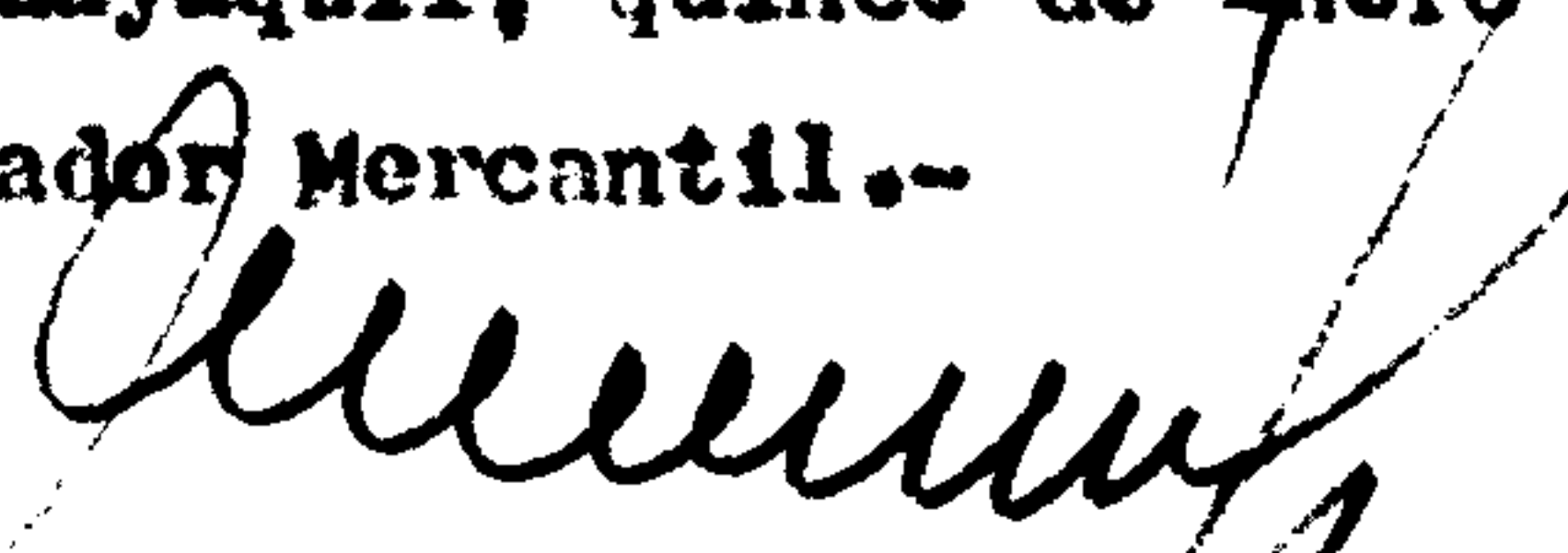

ABOG. GERMAN CASTILLO SUAREZ
Notario Público Octavo
Guayaquil

I
plimiento de lo ordenado en la Resolución Nº 86-2-1-1-10711, dictada el 30 de Diciembre de 1.986, por la Superintendente de Compañías, queda - inscrita esta escritura pública que contiene la CONSTITUCION de la Compañía denominada COMPAÑIA INMOBILIARIA BLUBAQUE S.A., de fojas 2.281 a 2.303, número 385 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 492 - del Repertorio.- Guayaquil, quince de Enero de mil novecientos ochenta y siete.- El Registrador Mercantil.- Enmendado: la Superintendente.-Vale.-


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 del Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial VO 878 del 29 del Agosto de 1.975.- Guayaquil, quince de Enero de mil novecientos ochenta y siete.- El Registrador Mercantil.-




AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil