

Constitución de la Compañía Anónima  
INMOBILIARIA SANTA ISABEL S  
Cuantía: S/. 2'000.000,00

ciudad de Guayaquil, de la Provincia del Guayaquil, a diez del mes de junio de mil novecientos sesenta y siete mil, doctor Gustavo Vallesma, Abogado y Nota Cantón, comparecieron: la Rosa Urbina Ortiz, a la dedicada a la dirección su hogar; señor don Erwin Bernitt Coronel, casado, in señor don Carlos Morán, casado, Contador; señor Santiago Maspons Guzmán, industrial; y doctor don Ordeñana Trujillo, Abogado; mayores ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, capaces de tratar, a quienes conozco de fe; y procezo amplia libertad y ruidos de la naturaleza de esta escritura la constitución de compañía civil, para su o me presentaron los documentos que copio NOTARIO. Sirvase al protocolo de escrituras a su cargo, una conste lo siguiente:

A. Intervienen en el contrato de compra y venta en la presente pública, las siguientes señoras Rosa Urbina Ortiz, Erwin Bernitt Coronel, Carlos Morán Vite, Santiago Maspons Guzmán, José V. Ordeñana. Todos de nacionalidad ecuatoriana, en quienes declaran que constituir, en una Compañía Anónima que se regirá por las leyes de la República y por los contenidos en la siguiente cláusula SEGUNDA. de la Compañía Anónima denominada "Inmobiliaria Santa Isabel S.A.". AR PRIMERO. Con el objeto de realizar y celebrar todos los actos y contratos especialmente compraventa, administración de bienes y constituir una Compañía Civil que se de "Inmobiliaria Santa Isabel S.A.". ARTICULO SE- GUNDO. La Compañía tendrá su domicilio en la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecerse en cualquier lugar de la República exterior. ARTICULO TERCERO. El plazo de existencia de la Compañía será de veinte años que se comienza en su inscripción en el registro, pudiendo ser dicho plazo o de la Compañía antes de su nacimiento, a juicio de la Junta General de Accionistas. ARTICULO CUARTO. El capital de la Compañía es de dos mil sucres que está representado por doscientas acciones de diez mil sucres cada una, numeradas del uno al doscientos. Las acciones constarán en Títulos de un o de varias partes. Cada Título llevará la firma del Presidente y de la Compañía. Los Títulos de la Compañía, serán de la siguiente forma: "Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Capital Pagado: seis millones de sucres. Fondo de Reserva: veinte y dos millones quinientos mil sucres. Por diez mil sucres. Certificado de Depósito a la vista. Erwin Bernitt Coronel ha depositado en nuestro poder, a la vista, a la orden de la Compañía Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Cuenta: Integración de Capital, la suma de diez mil sucres, que le devolveremos previa la entrega a este Banco, de este documento, debidamente cancelado. Guayaquil, a cinco de junio de mil novecientos sesenta y siete. Por el Banco de Descuento. (firmado) Max Toledo, Subgerente. Número cero cero noventa y nueve. Banco de Descuento. Fundado en mil novecientos veinte. Capital Pagado: seis millones de sucres. Fondo de Reserva: veinte y dos millones quinientos mil sucres. Por diez mil sucres. Certificado de Depósito a la vista. Carlos J. Morán Vite, ha depositado en nuestro poder, a la vista, a la orden de la Compañía Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Cuenta: Integración de Capital la suma de diez mil sucres que le devolveremos previa la entrega a este Banco, de este documento, debidamente cancelado. Guayaquil, a cinco de junio de mil novecientos sesenta y siete. Por el Banco de Descuento. (firmado) Max Toledo, Subgerente. Número cero cero noventa y nueve. Banco de Descuento. Fundado en mil novecientos veinte. Capital Pagado: seis millones de sucres. Fondo de Reserva: veinte y dos millones quinientos mil sucres. Por diez mil sucres. Certificado de Depósito a la vista. Doctor José Vicente Ordeñana Trujillo, ha depositado en nuestro poder, a la vista, a la orden de la Compañía Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Cuenta: Integración de Capital la suma de diez mil sucres que le devolveremos previa entrega a este Banco, de este documento, debidamente cancelado. Guayaquil, a cinco de junio de mil novecientos sesenta y siete. Por el Banco de Descuento. (firmado) Max Toledo, Subgerente. Son copias. Quedan agregados al Registro, formando parte integrante de esta escritura, los certificados fiscales, conferidos por el Jefe Provincial de Recaudaciones del Guayas, el certificado Municipal de Impuestos y Tasas; el certificado del Impuesto del Cuerpo de Bomberos y los comprobantes de pago de los Impuestos que causa el presente contrato de constitución, para que sus textos se inserten en las copias que de la presente confieren. Por tanto, los contratantes aprobaron la minuta inserta; y habiéndoles leído yo, el Notario, esta escritura, en alta voz de principio a fin a los otorgantes, estos la aprobaron en todas sus partes y firman, en unidad de acto y conmigo. Doy fe. (firmado) Rosa Urbina Ortiz. (firmado) Erwin Bernitt Coronel. (firmado) Carlos Morán Vite. (firmado) Santiago Maspons Guzmán. (firmado) José V. Ordeñana. Nota: No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras. Hay un sello. Formulario cero ocho DR Ministerio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones de... Tiraje veinte y siete mil. Abril cuatro - sesenta y siete. Certificado de no adeudar al Fisco y haber declarado impuestos. Datos de identificación del solicitante. Timbres. Apellidos. Paterno Bernitt. Materno Coronel. Nombres Erwin. Cédulas. Identidad cero nueve. e. doscientos cuarenta y seis. doscientos sesenta y uno. Ordeñana. Libreta Militar. Nacionalidad Ecuatoriana. Domicilio Ciudad Guayaquil. Calle y número: Chimboraço número cuatrocientos veinte y uno. Motivo de la solicitud: Constitución de la Compañía. Firma solicitante: Erwin Bernitt. Fecha de presentación, Guayaquil, primero de junio de mil novecientos sesenta y siete. Jefatura Provincial de Recaudaciones de... Certifica: Que el solicitante no adeuda a la hacienda cantidad alguna en lo que se refiere a impuestos fiscales en esta Provincia. Este certificado es válido por quince días. (firmado) V. E. Echeverría. Victor E. Echeverría H., Jefe de Recaudaciones del Guayas. Nota: No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras. Hay un sello. Formulario cero ocho DR Ministerio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones de... Tiraje veinte y siete mil. Abril cuatro - sesenta y siete. Certificado de no adeudar al Fisco y haber declarado impuestos. Datos de identificación del solicitante. Timbres. Apellidos. Paterno Maspons. Materno Guzmán. Nombres Santiago. Cédulas. Identidad

Leyes de la República y por los Estatutos contenidos en la siguiente cláusula. SEGUNDA. Estatutos de la Compañía Anónima Civil denominada "Inmobiliaria Santa Isabel S.A.". ARTICULO PRIMERO. Con el objeto de realizar y celebrar toda clase de actos y contratos civiles, especialmente compraventa y administración de bienes raíces, se constituye una Compañía Anónima Civil que se denominará "Inmobiliaria Santa Isabel S.A." ARTICULO SEGUNDO. La Compañía tendrá su domicilio en la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier otro lugar de la República o en el exterior. ARTICULO TERCERO. El plazo de existencia legal de la Compañía será de treinta años que se contarán desde su inscripción en el correspondiente registro, pudiendo ampliarse dicho plazo o disolverse la Compañía antes de su vencimiento, a juicio de la Junta General de Accionistas. ARTICULO CUARTO. El capital de la Compañía es de dos millones de sucres que está representado por doscientas acciones al portador de diez mil sucres cada una, numeradas del cero cero uno al doscientos. Las acciones constarán en Títulos representativos de una o de varias acciones. Cada Título llevará la firma del Presidente y del Gerente de la Compañía. Los reglamentos de la Compañía señalarán los requisitos para emitir duplicados de Títulos perdidos. ARTICULO QUINTO. Las acciones representativas del capital social tienen el carácter de ordinarias y cada una de ellas da derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Los accionistas gozarán de todos los derechos que la propiedad de las acciones confiere al respectivo propietario el Artículo doscientos tres de la Ley de Compañías vigente. ARTICULO SEXTO. La Junta General está formada por todos los accionistas convocados y reunidos, y constituye el órgano supremo de la Compañía. La Junta General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio anual, y las Juntas Generales Extraordinarias cuando fueren convocadas en cualquier época. ARTICULO SEPTIMO. La convocatoria para reunión de Junta General de Accionistas la hará el Presidente o el Gerente, o quienes hagan sus veces, mediante aviso publicado por una sola vez en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Guayaquil, con no menos de ocho días de anticipación a la fecha de la reunión. En toda convocatoria se indicará el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Los Comisarios serán convocados en forma individual y expresa. ARTICULO OCTAVO. No será necesaria la convocatoria previa para la reunión de la Junta General de Accionistas, siempre que en dicha reunión esté presente la totalidad del capital pagado y los accionistas aceptan por unanimidad la celebración de la Junta. ARTICULO NOVENO. La Junta General no podrá considerarse constituida, en primera convocatoria, si no está representada en ella la mitad del capital pagado, salvo las excepciones determinadas en el artículo doscientos setenta y seis de la Ley de Compañías. En segunda convocatoria habrá quórum cualquiera que sea la representación de los asistentes, siempre que en el correspondiente aviso se haya hecho la respectiva advertencia. ARTICULO DECIMO. Presidirá las Juntas Generales el Presidente de la Com-

pañía, impedimento o ausencia del Presidente, lo reemplazará el accionista que la Junta General designe. Dicha designación puede hacerla anticipadamente, en previsión de que se pueda producir la falta, impedimento o ausencia. ARTICULO DECIMO QUINTO. Corresponde al Presidente presidir las sesiones de la Junta General de Accionistas y firmar las respectivas Actas. Tendrá a su cargo la supervigilancia de la Administración de la Compañía. ARTICULO DECIMO SEXTO. Para ser Gerente no es indispensable ser accionista de la Compañía. El Gerente durará un año en el ejercicio de su cargo, pudiendo ser indefinidamente reelegido. ARTICULO DECIMO SEPTIMO. En caso de falta, impedimento o ausencia del Gerente, lo reemplazará el accionista que la Junta General designe, designación que también puede hacerla anticipadamente. ARTICULO DECIMO OCTAVO. Corresponde al Gerente ejercer la representación legal de la Compañía, pero no podrá celebrar contratos de venta, enajenación o gravamen de los bienes raíces de la Compañía, sin previa autorización de la Junta General. Le corresponde, también, la administración inmediata y directa de los negocios sociales, pudiendo nombrar y remover a los empleados de la Compañía y fijarles sus retribuciones y ejercer todas las demás facultades señaladas en la Ley, en los presentes Estatutos y en los Reglamentos de la Compañía. ARTICULO DECIMO NOVENO. La Junta General de Accionistas nombrará dos Comisarios para el examen de los libros y documentos de la Compañía y para que cumplan con todos los requisitos señalados en las Leyes de la materia. Los comisarios durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos. TERCERA. DECLARACIONES: a) Los fundadores declaran que el capital social se halla íntegramente suscrito al momento de constituirse la Compañía y que ha sido pagado, parte en dinero efectivo y parte en especie, en la forma que más adelante se determina. b) Los fundadores declaran que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo ciento cincuenta y cuatro de la Ley de Compañías, todos ellos se constituyen solidariamente responsables frente a la Compañía y frente a terceros, por el valor que ha sido asignado al inmueble que la señora Rosa Urbina Ortiz aporta para la constitución del capital social. c) La señora Rosa Urbina Ortiz declara de manera expresa que, en calidad de aporte para la formación de la Compañía y un pago del valor de las acciones que ha suscrito, transfiere a favor de la Compañía el dominio pleno y absoluto del inmueble de su propiedad, compuesto de solar y edificio de manpostoría de ladrillo, que se encuentra ubicado en esta ciudad de Guayaquil, en la parroquia urbana Rocca, en la esquina de las calles Boyacá y Nueve de Octubre. El terreno está compuesto de dos solares unidos que forman un solo cuerpo sobre el que se levanta el edificio. Uno de los solares mide ocho metros por sus lados Norte y Sur y diez y nueve metros treinta y cinco centímetros por sus lados Este y Oeste; y el otro solar mide diez y ocho metros, quince centímetros por sus lados Norte y Sur, y diez y nueve metros quince centímetros por sus lados Este y Oeste; en consecuencia, la superficie total del terreno es de quinientos dos metros cuadrados, treinta decímetros cuadrados. Los linderos generales de

demás fundadores declaran que aceptan dicha sustitución en la deuda hipotecaria mencionada. d) Las Acciones representativas del capital social han sido suscritas por los socios fundadores en la siguiente forma: Rosa Urbina Ortiz ha suscrito ciento noventa y seis acciones de diez mil sucres cada una; Erwin Bernitt C. ha suscrito una acción de diez mil sucres; José V. Ordeñana T. ha suscrito una acción de diez mil sucres; Carlos Morán V. ha suscrito una acción de diez mil sucres; Santiago Maspons C. ha suscrito una acción de diez mil sucres. e) Las acciones suscritas han sido pagadas en la siguiente forma: Rosa Urbina Ortiz ha pagado sus ciento noventa y seis acciones mediante el aporte del inmueble arriba descrito; y los demás fundadores han pagado sus acciones en efectivo, como consta de los certificados de depósito bancario que se acompañan a esta minuta. f) Todos los compromisos facultan al señor Erwin Bernitt para que obtenga la aprobación legal necesaria para la constitución de la Compañía, y para que haga todas las gestiones que se requieran para el perfeccionamiento del presente contrato de Compañía, inclusive para que convoque a la primera Junta General de Accionistas sin necesidad de ceñirse al trámite fijado en los Estatutos. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo e incorpore el informe pericial que se acompaña. (firmado) José V. Ordeñana T. (Hasta aquí la minuta). Informe de Peritos. Guayaquil, junio seis de mil novecientos sesenta y siete. Señores: Erwin Bernitt Coronel, Carlos Morán Viteri, Santiago Maspons G. y doctor José V. Ordeñana T. Ciudad. Muy señores nuestros: Los suscritos designados por ustedes en calidad de Peritos para el avalúo del inmueble de propiedad de la señora Rosa Urbina Ortiz, ubicado en la esquina de las calles Nueve de Octubre y Boyacá, de esta ciudad, a ustedes informamos: Que hemos visitado el inmueble en referencia y es nuestra opinión que, incluyendo el terreno que tiene una superficie de quinientos dos metros cuadrados, treinta decímetros cuadrados, y el edificio de hormigón que sobre ese terreno se levanta el referido inmueble tiene un valor de tres millones novecientos sesenta mil sucres. Sin embargo, como el mismo inmueble soporta un gravamen hipotecario, a favor de la Previsora Banco Nacional de Crédito, por la suma de dos millones de sucres, estimamos que, para efectos de aporte del inmueble solamente podría asignársele un avalúo de un millón novecientos sesenta mil sucres (\$ 1.960.000.00), es decir, deduciendo el valor de la hipoteca del valor material arriba señalado. Es cuanto podemos informar en honor a la verdad. Atentamente, (firmado) Bolívar Chaguay. Bolívar Chaguay. (firmado) J. Flores. José Flores. Certificados de Depósito Bancarios. Número cero cero cero novecientos cuarenta y siete. Banco de Descuento. Fundado en mil novecientos veinte. Capital Pagado: seis millones de sucres. Fondo de Reserva: veinte y dos millones quinientos mil sucres. Por diez mil sucres. Certificado de Depósito a la vista. Santiago Maspons Guzmán ha depositado en nuestro poder, a la vista, a la orden de Compañía Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Cuenta: Integración de Capital la suma de diez mil sucres, que le devolveremos previa la entrega a este Banco, de este documento, debidamente cancelado. Guayaquil, a cinco de junio de mil novecientos

sesenta y siete y dos millones quinientos mil sucres. Por diez mil sucres. Certificado de Depósito a la vista. Doctor José Vicente Ordeñana Trujillo, ha depositado en nuestro poder, a la vista, a la orden de Compañía Inmobiliaria Santa Isabel S.A. Cuenta: Integración de Capital la suma de diez mil sucres que le devolveremos previa entrega a este Banco, de este documento, debidamente cancelado. Guayaquil, a cinco de junio de mil novecientos sesenta y siete. Por el Banco de Descuento. (firmado) Max Toledo. Subgerente. Son copias. Queando, agregados al Registro, formando parte integrante de esta escritura, los certificados fiscales, conferido por el Jefe Provincial de Recaudaciones del Guayas, el certificado Municipal de Impuestos y Tasas; el certificado del Impuesto del Cuerpo de Bomberos y los comprobantes de pago de los impuestos que causa el presente contrato de constitución, para que sus textos se inserten en las copias que de la presente confíran. Por tanto, los contratantes aprobaron la minuta inserta; y habiéndoles leído yo, el Notario, esta escritura, en alta voz de principio a fin a los otorgantes, estos la aprobaron en todas sus partes y firman, en unidad de acto y conmigo. Doy fe. (firmado) Rosa Urbina. (firmado) Erwin Bernitt C. (firmado) C. Morán Viteri. (firmado) Santiago Maspons G. (firmado) J. V. Ordeñana T. (firmado) Gustavo Falconi Ledesma, Notario Público. Formulario cero ocho. DR - Ministerio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones de... Tiraje veinte y siete mil. Abril cuatro - sesenta y siete. Certificado de no adeudar al Fisco y Haber declarado Impuestos. Datos de Identificación del solicitante. Timbres. Apellidos. Paterno Morán Materno Viteri. Nombres Carlos J. Cédulas: Identidad cero nueve. cero cero noventa mil cero cero uno. Orientalista. Libreta Militar. Nacionalidad Ecuatoriana. Domicilio: Ciudad Guayaquil. Calle y Número Manuel Galecio número mil setecientos cinco. Motivo de la solicitud: Constituir Compañía Anónima Firma del solicitante: C. Morán Viteri. Fecha de presentación. Guayaquil, primero de junio de mil novecientos sesenta y siete. La Jefatura Provincial de Recaudaciones de... Certifica: Que el solicitante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo que se refiere a impuestos fiscales en esta Provincia. Este certificado es válido por quince días. (firmado) V. E. Echeverría H. Victor E. Echeverría H. Jefe de Recaudaciones del Guayas. Nota: No es válido el certificado si tiene porrones o enmendaduras. Hay un sello. Formulario cero ocho DR Ministerio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones de... Tiraje veinte y siete mil. Abril cuatro - sesenta y siete. Certificado de no adeudar al Fisco y haber declarado impuestos. Datos de Identificación del Solicitante. Timbres. Apellidos. Paterno Urbina. Ortiz Materno. Nombres Rosa. Cédulas: Identidad cero nueve. cero trescientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y cuatro. Orientalista. Libreta Militar. Nacionalidad Ecuatoriana. Domicilio Ciudad Guayaquil. Calle y Número. Chile número cuatrocientos catorce. Motivo de la solicitud: Constituir Compañía Anónima. Firma del solicitante: Rosa Urbina. Fecha de presentación: ... La Jefatura de Recaudaciones de... Certifica: Que el solicitante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo que se refiere a impues-

dentificación a Timbres. Apellidos. Paterno Urbina. Ortiz Materno. Nombres Rosa. Cédulas: Identidad cero nueve. cero trescientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y cuatro. Orientalista. Libreta Militar. Nacionalidad Ecuatoriana. Domicilio Ciudad Guayaquil. Calle y Número. Chile número cuatrocientos catorce. Motivo de la solicitud: Constituir Compañía Anónima. Firma del solicitante: Rosa Urbina. Fecha de presentación: ... La Jefatura de Recaudaciones de... Certifica: Que el solicitante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo que se refiere a impues-