



derechos.- Los comparecientes son mayores de edad,

1 de nacionalidad ecuatoriana, a excepción del Inge  
2 niero Eduardo Berg, que es de nacionalidad nortes  
3 mericano e inteligente en el idioma castellano , -  
4 domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para  
5 contratar y poder obligarse a quienes de conocer-  
6 doy fe y dicen que eleve a escritura pública la -  
7 minute que me entregan cuyo tenor literal y que -  
8 transcribo es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: Sírvase  
9 incorporar en su protocolo de escrituras públicas  
10 de mayor cuantía una de la que aparezca el contra  
11 to de CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA --  
12 VENTURA S.A., INMOVENSA que se otorga de conformi-  
13 dad con las siguientes cláusulas.-PRIMERA.-Compe-  
14 recientes.-Comparecen al otorgamiento de la pre--  
15 sente Escritura Pública las siguientes personas:-  
16 COMPAÑIA JONICNAT S.A., legalmente representada --  
17 por su Presidente Ejecutivo el señor Eduardo Berg,  
18 los señores Franklin Tello, Consuelo Ampudia , Ga-  
19 briela Villalobos, Susana Flores. Los comparecien  
20 tes son mayores de edad , de estado civil case- -  
21 dos , a excepción de los señores Franklin Tello ,  
22 Gabriela Villalobos y Susana Flores , que son  
23 de estado civil solteros , de na- -  
24 cionalidad ecuatoriana, a excepción del señor In  
25 geniero Eduardo Berg que es norteamericano .- SE  
26 GUNDA.- C o n s t i t u c i ó n .- Los compa--  
27 recientes manifiestan que es su voluntad fundar-  
28



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

como en efecto fundan, la compañía que se denominará INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA, mediante el presente acto de Constitución y decleran asimismo que vinculan la manifestación de su voluntad expresa a todas y cada una de las cláusulas de este contrato.-TERCERA.- Estatutos .- La Compañía Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa, que se constituye mediante la presente escritura pública, se registrá por los siguientes estatutos .-

ESTATUTOS .- CAPITULO PRIMERO .- DENOMINACION, OBJETO, DURACION , DISOLUCION Y LIQUIDACION - Artículo Primero .- NATURALEZA Y DENOMINACION .- Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa , es una sociedad anónima constituida en el Ecuador que se rige por las Leyes ecuatorianas y por las disposiciones contenidas por los presentes estatutos , en los que se le designará simplemente como " La Compañía " .- Artículo Segundo .- DOMICILIO .- La Compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Quito , cantón del mismo nombre , provincia de Pichincha , República del Ecuador , lugar en que se encuentra su sede administrativa , sin perjuicio de que pueda establecer agencias , sucursales , establecimientos en uno o más lugares dentro del Ecuador o fuera de él , previa resolu

ción de la Junta General , adoptada con sujeción

a la Ley y estos Estatutos .- A r t í c u l o -

T e r c e r o .- O B J E T O . - La Compañía tie

ne por objeto la actividad inmobiliaria en todas

sus ramas , dentro de ello la compra , venta , -

construcción a nombre propio o por cuenta de ter

ceros de todo tipo edificaciones ; la represen

tación de intereses de terceros , la importación

y exportación de todo tipo de bienes . La com-

pañía se dedicará a la promoción de toda clase-

de negocios e inversiones , asesoría comercial-

en cualquier ramo mercantil , administración de

bienes de particulares o de sociedades , ya sean

civiles , comerciales , pudiendo administrar, a

rrrender y explotar por cuenta propia o de terce

ros toda clase de bienes muebles e inmuebles , -

urbanos o rurales , derechos , acciones , valo-

res y obligaciones de entidades privadas, y en ge

neral, realizar toda clase de operaciones comer

ciales o no , necesarias para el desempeño de es

ta actividad.- A r t í c u l o C u a r t o .-

M E D I O S .-Para el cumplimiento de su objeto

la Compañía podrá emprender toda clase de acti-

vidades y negocios civiles y mercantiles y realizar

actos y contratos jurídicos directamente relacio

nados con los fines de Compañías.-A r t í c u -

l o Q u i n t o .- P L A Z O Y D U R A - -

C I O N .- El plazo de duración de la c o m p a -



1 ña es de cincuenta ( 50 ) años a contarse des  
 2 de la fecha de inscripción de su Escritura de-  
 3 Constitución en el Registro Mercantil . Venci  
 4 do este plazo la Compañía se extinguirá de ple  
 5 no derecho e menos que los socios reunidos en-  
 6 Junta General Ordinaria o Extraordinaria expre  
 7 samente convocada para este efecto , o en Jun-  
 8 ta General Universal , decidieren antes de le-  
 9 expiración del plazo , prorrogarlo de conformi  
 10 dad con lo previsto por la Ley y estos Estatut  
 11 tos.- A r t í c u l o S e x t o . - D I S O -  
 12 L U C I O N Y L I Q U I D A C I O N .- La -  
 13 Junta General de Accionistas de la Compañía po-  
 14 drá acordar en la forma prevista por la Ley , -  
 15 la disolución de la Compañía , antes de que fe  
 16 nezca el plazo establecido en los presentes Es  
 17 tatutos . De igual manera , la Compañía se -  
 18 disolverá antes del vencimiento de su plazo --  
 19 de duración , en los casos previstos por la --  
 20 Ley. Para la liquidación de la Compañía , por  
 21 disolución voluntaria o forzosa se procederá -  
 22 con sujeción a la Ley.- C A P I T U L O S E -  
 23 G U N D O . - C A P I T A L Y S O C I A L .- A r t í c u  
 24 l o S é p t i m o .- El capital social es de  
 25 Cuatro millones de sucres ( \$ 4'000.000,00 ) , -  
 26 dividido en cuatro mil acciones con un valor no  
 27 minel de un mil sucres cada una .- A r t í c u -  
 28

10  
1 lo O c t e v o .- En lo relativo a Aumentos -

2 o disminución de Capital , preferencia para la -

3 suscripción de acciones capitalización y demás -

4 asuntos que gan relación con el capital social ,

5 se estará a lo dispuesto por la Ley.- C A P I --

6 T U L O T E R C E R O .- DE LA ACCIONES Y -

7 ACCIONISTAS .- A r t í c u l o N o v e n o . -

8 N A T U R A L E Z A D E L A S A C C I O --

9 N E S .- Las acciones serán nominativas ordina--

10 rias e indivisibles.- A R T I C U L O D E C I -

11 M O . - E X P E D I C I O N D E T I T U L O S

12 LAS acciones constarán de títulos numerados que-

13 serán autenticados con la firma del Presidente -

14 Ejecutivo y del Vicepresidente Ejecutivo. Un tí

15 tulo de acción podrá comprender tantas acciones-

16 cuantas poses el propietario o parte de estas a-

17 su elección. - A r t í c u l o D é c i m o -

18 P r i m e r o . - R E F E R E N C I A S L E G A

19 L E S .- En cuanto a la pérdida , destrucción o-

20 deterioro de títulos , cesión prenda y demás asun

21 tos relativos a las acciones , se estará a lo dis

22 puesto por la Ley , al igual que en lo relaciona

23 co con los derechos y obligaciones de los accio-

24 nistas .- C A P I T U L O C U A R T O . - DE-

25 LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION .-

26 A r t í c u l o D é c i m o S e g u n d o .

27 La Compañía será Gobernada por la Junta General-

28 de Accionistas y administrada por el Presidente-



1 Ejecutivo , el Vicepresidente Ejecutivo y el - 00005  
2 Directorio.- A) LA JUNTA GENERAL DE ACCIO  
3 NISTAS .- Artículo Décimo Ter  
4 ce ro .- COMPOSICION .- La Junta -  
5 General de Accionistas es el órgano supremo de  
6 la Compañía y se compone de los accionistas o-  
7 de sus representantes o mandatarios reunidos -  
8 con el quórum y en las condiciones que la Ley ,  
9 los Reglamentos de la Superintendencia de Com--  
10 pañías y los presentes estatutos exigen.- A r-  
11 tículo Décimo Cuarto .- A-  
12 TRIBUCIONES Y DEBERES .- Son  
13 atribuciones y deberes de la Junta General :-  
14 a) Ejercer sus facultades y cumplir con las o-  
15 bligaciones que la Ley y los presentes estatu-  
16 tos atribuyen a su competencia ; - b) Interpre  
17 tar en forma obligatoria para todos los accio-  
18 nistas y órganos de administración y fiscaliza  
19 ción de la Compañía , las normas consagradas -  
20 en estos estatutos .- c) Elegir a los miembros  
21 del Directorio y fijar sus sueldos , honorarios  
22 o cualquier otro tipo de remuneración ; - d) Co  
23 nocer el estado financiero de la compañía a tra  
24 vés de los informes de Directorio y exigir in-  
25 formes a cualquier otro funcionario y empleado  
26 de la compañía ; - e) Dirigir la marcha y orien  
27 tación general de los negocios sociales y ejer  
28

cer las funciones que le competen como órgano su-  
premo de la compañía.- Artículo Déci-  
mo Quinto. - JUNTA GENERAL  
ORDINARIA.- El Presidente Ejecutivo, y/o  
el Vicepresidente Ejecutivo de la compañía convo-  
carán a Junta General Ordinaria de Accionistas -  
una vez el año, la que deberá reunirse dentro -  
de los tres primeros meses de cada año calenda--  
rio, para considerar, sin perjuicio de otros -  
asuntos, los siguientes puntos:- a) Conocer el-  
informe que le será presentado por el Presidente-  
Ejecutivo y Comisario, así como los balances --  
y anexos acerca de los negocios sociales en el -  
último ejercicio económico y dictar su resolu- -  
ción al respecto ;- b) Resolver respecto a la -  
distribución de los beneficios sociales y la for-  
mación de fondo de reserva, según el proyecto -  
que le será presentado por el Presidente Ejecuti-  
vo; - c) Proceder llegado el caso, a la designa-  
ción de las funciones cuya elección le correspon-  
de según la Ley y estos estatutos.- Artículo  
Décimo Sexto. - JUNTA G E  
NERAL EXTRAORDINARIA.- El -  
Presidente, y/o el Vicepresidente Ejecutivo de -  
la Compañía podrán convocar a reunión extraordi-  
naria de la Junta General de Accionistas cuando-  
consideren necesario y/o conveniente, cuando a-  
sí lo soliciten por escrito los Accionistas que-



1 representen por lo menos el treinta por ciento  
2 del capital social de la compañía y cuando así  
3 lo dispongan la Ley y los Estatutos Sociales .  
4 A r t í c u l o D é c i m o S é p t i m o .  
5 C O N V O C A T O R I A S , R E U N I O --  
6 N E S Y Q U O R U M .- Para que la Junta -  
7 General de Accionistas , en sesión ordinaria -  
8 o extraordinaria , pueda válidamente constituírse  
9 se y dictar resoluciones, deberá reunirse en -  
10 el domicilio principal de la compañía previa -  
11 convocatoria hecha por la prensa , de conformi  
12 dad con la pertinente disposición legal y por-  
13 carta dirigida a cada socio , con ocho días de  
14 anticipación a la fecha señalada para la sesión.  
15 En todo lo que hace relación al quórum exigido en  
16 primera y segunda convocatoria , los trámites -  
17 a seguirse y los requisitos a cumplirse , se es  
18 tará a lo dispuesto por la Ley .- A r t í c u -  
19 l o D é c i m o O c t a v o .- M A Y O R I A .  
20 Salvo expresas disposiciones legal o estatuta--  
21 rias en contrario , las decisiones de la Junta-  
22 General de Accionistas serán tomadas por mayoría  
23 simple de votos del capital social concurrente-  
24 a la reunión. Cada Accionista tendrá derecho a  
25 un voto por cada mil sucres aportados a la com-  
26 pañia. Los votos en blanco y las abstenciones-  
27 se sumarán a la mayoría. En caso de empate ,--  
28

la propuesta se considerará denegada .- A r t í c u

l o D é c i m o N o v e n o .- Q U O R U M

Y M A Y O R I A S E S P E C I A L E S .- Pa-

ra que la Junta General de Accionistas pueda acordar

validamente el aumento o disminución del capital,

la transformación , la fusión , la disolución an

ticipada de la compañía, la reactivación en profe

so de liquidación , la ampliación del plazo de -

duración ; y en general , cualquier modificación

de los estatutos , deberá estar presente o repre

sentado más del sesenta por ciento del capital -

social. En segunda convocatoria , la Junta Gene

ral podrá constituirse para los efectos indica--

dos , con el número de Accionistas que represen-

ten la tercera parte del capital pagado de la Com

pañía particular que se expresará en la respecti

va convocatoria . La tercera convocatoria se --

realizará con el número de accionistas presentes.

Para los casos previstos en e s t e a r --

t í c u l o , l a s d e c i s i o n e s d e l a -

J u n t a G e n e r a l s e r á n a d o p t a d e s - -

por el voto favorable de , por lo menos ,

l a m i t a d + u n o d e l c a p i -

t a l s o c i a l r e p r e s e n t a d o --

en ella. Los votos en blanco y las abstenciones

se sumarán a la mayoría numérica. En los casos

específicos contemplados en estos estatutos se -

observarán la mayoría de ellos requerida .- A r -



1 t í c u l o V i g é s i m o .- R E P R E S E N  
2 T A C I O N .- A m á s d e l e f o r m a d e r e p r e s e n t a -  
3 c i ó n p r e v i s t a p o r l a L e y , u n a c c i o n i s t a p o d r á -  
4 s e r r e p r e s e n t a d o e n l a J u n t a G e n e r a l d e A c c i o - -  
5 n i s t a s m e d i a n t e a p o d e r a d o c o n p o d e r n o t a r i a l g e  
6 n e r a l o e s p e c i a l s u f i c i e n t e p a r a e l e f e c t o . S i  
7 l a c a r t a p o d e r o e l p o d e r n o e x p r e s a r e l a e x t e n  
8 s i ó n d e l m a n d a t o , s e e n t e n d e r á q u e e s a m p l i o -  
9 y s u f i c i e n t e p a r a q u e e l m a n d a t a r i o r e p r e s e n t e -  
10 e l m a n d a n t e e n t o d o l o q u e l a L e y d e C o m p a ñ í a s -  
11 y l o s p r e s e n t e s e s t a t u t o s l o p e r m i t a n . P a r a q u e  
12 e l m a n d a t a r i o p u e d a s u s c r i b i r , a n o m b r e d e s u -  
13 m a n d a n t e , a u m e n t o s d e c a p i t a l r e s u e l t o s p o r l a  
14 J u n t a G e n e r a l d e A c c i o n i s t a s , s e r á n e c e s a r i o -  
15 q u e e n l a c a r t a - p o d e r o e n e l n o t a r i a l s e a - -  
16 c r e d i t e s u r e p r e s e n t a c i ó n y s e h a g a m e n c i ó n e x -  
17 p r e s a d e l c a p i t a l q u e s e a u t o r i z a e l m a n d a t a r i o  
18 a s u s c r i b i r a n o m b r e d e s u m a n d a n t e , s a l v o e l  
19 c a s o d e q u e e l m a n d a t a r i o e s t á e n v i r t u d d e u n  
20 p o d e r g e n e r a l s u f i c i e n t e . C a d a a c c i o n i s t a n o -  
21 p u e d e h a c e r s e r e p r e s e n t a r s i n o p o r u n s o l o m a n -  
22 d a t a r i o a n t e l a J u n t a G e n e r a l , p a r a c a d a e f e c -  
23 t o , c u a l q u i e r a q u e f u e r e e l n ú m e r o d e p a r t i c i -  
24 p a c i o n e s . A s í m i s m o , e l m a n d a t a r i o n o p u e d e -  
25 v o t e r e n r e p r e s e n t a c i ó n d e u n a o m á s p a r t i c i p a -  
26 c i o n e s d e l m i s m o , e n s e n t i d o d i s t i n t o . - A r t í c u  
27 l o V i g é s i m o P r i m e r o .- J U N T A  
28

GENERAL UNIVERSAL.- No obstante

lo dispuesto en los artículos precedentes , la Junta General de Accionistas podrá entenderse convocada y quedará válidamente constituida -- en cualquier tiempo y lugar dentro del territorio de la República del Ecuador , para tratar cualquier asunto , siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta , quienes debieran suscribir la correspondiente acta , bajo prevención de sanción de nulidad. Cualquiera de los Asistentes puede oponerse a la discusión o resolución de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado o instruido por su mandante .- Artículo Vigésimo -

Segundo .- PRESIDENCIA Y SECRETARIA .- De encontrarse presente el Presidente Ejecutivo de la compañía , o en su defecto , por el accionista o representante que en cada sesión se eligiere para el efecto. El Vicepresidente Ejecutivo de la Compañía actuará como Secretario de la Junta General y en su falta se designará un Secretario Ad-Hoc.- Artículo Vigésimo Tercero. COMPOSICION DEL DIRECTO-

RIO.- El Directorio de la Compañía se compone de cinco vocales principales que durarán-

de



1 tres años en sus funciones elegidos todos por -  
2 la Junta General de Accionistas que también po-  
3 drá elegir , si le considere necesario , un vo-  
4 cal suplente por cada vocal principal . El Pre-  
5 sidente Ejecutivo en caso de empate tendrá voto  
6 dirimente. No se necesitará la calidad de accio-  
7 nista para ser miembro del Directorio o Presiden-  
8 te Ejecutivo de la Compañía. - A r t í c u l o -  
9 V i g é s i m o C u a r t o . - E L P R E -  
10 S I D E N T E E J E C U T I V O . - El Directo-  
11 rio , de entre sus miembros elegirá al Presiden-  
12 te Ejecutivo quien presidirá todas las sesiones-  
13 del Directorio y de la Junta General de Accionis-  
14 tas. En falta de este , por un suplente si exis-  
15 tiere en su orden . - A r t í c u l o V i g é -  
16 s i m o Q u i n t o . - D U R A C I O N . - .  
17 Los vocales principales y suplentes -  
18 durarán tres años en sus funciones , los suplen-  
19 tes serán llamados en caso de faltas absolutas ,  
20 temporales o accidentales de sus respectivos vo-  
21 cales principales . - A r t í c u l o V i g é -  
22 s i m o S e x t o . - R E U N I O N E S . - El-  
23 Directorio se reunirá ordinariamente en forma --  
24 regular y extraordinaria cuando lo convoque el -  
25 Presidente Ejecutivo o uno de sus vocales . En-  
26 este último caso el Presidente Ejecutivo deberá-  
27 ser citado en las sesiones . Las convocatorias-  
28

100 se realizarán en la forma que estableciere el-

1 propio Directorio . El Presidente Ejecutivo -

2 deberá asistir a todas las sesiones del Direc-

3 torio , salvo caso de imposibilidad o fuerza -

4 mayor. Las reuniones del directorio podrán ce-

5 lebrarse dentro o fuera del país y deberá reunir

6 se por lo menos una vez al año. - A r t í c u -

7 lo V i g é s i m o S é p t i m o . - Q U O

8 R U M .- Habrá quorum para las sesiones del Di-

9 rectorio con asistencia de tres de sus miembros.

10 A r t í c u l o V i g é s i m o O c t a v o

11 V O T O . - Cada miembro del Directorio tendrá

12 derecho a voto . Las decisiones del Directorio

13 se tomarán con el voto mayoritario de los mismos.

14 Además podrán tomarse decisiones mediante el vo-

15 to escrito , firmado de los miembros del Direc-

16 torio aunque no se hubiere reunido; el propio -

17 Directorio reglamentará la forma de obtener reso-

18 luciones por voto escrito sin reunión . En ca-

19 so de empate en la votación el Presidente tendrá

20 voto dirimente.- A r t í c u l o V i g é s i m o

21 N o v e n o .- A T R I B U C I O N E S Y --

22 D E B E R E S . - Son atribuciones y deberes del

23 Directorio.- e) Cumplir y hacer cumplir los Esta-

24 tutos de la Junta General de Accionistas ; - b)

25 Cuidar de la buena marcha de la compañía acorden-

26 do lo que estimare necesario para su mejor funcio-

27 namiento y administración ; - c) Solicitar a la-

28



1 Junta General de Accionistas que se convoque a-  
 2 reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conve-  
 3 niente o cuando lo solicite un número de socios  
 4 que represente por lo menos el veinticinco por-  
 5 ciento del capital social. En este último caso,  
 6 la convocatoria se hará dentro de los quince --  
 7 días siguientes a aquel en que lo solicite por-  
 8 escrito ; - d) Presentar a la Junta General de-  
 9 Accionistas en sus reuniones ordinarias un in--  
 10 forme sobre la marcha de la empresa en el que -  
 11 sugerirá las reformas e innovaciones que cree con-  
 12 venientes, junto con un proyecto sobre distribu-  
 13 ción de utilidades o cancelación de pérdidas y -  
 14 formación de fondos de reserva , amortización y-  
 15 fondos para eventuales ; - e) Decidir sobre las-  
 16 excusas y licencia de los funcionarios nombrados  
 17 por la Junta General ; - f) Examinar cuando ten-  
 18 ga a bien , los libros , documentos y caja de la  
 19 Compañía ; - g) Decidir que se hagan erogaciones  
 20 a favor de Instituciones de beneficencia , educa-  
 21 ción pública, o para fines cívicos dentro de los  
 22 límites que establezca la Junta General de So--  
 23 cios ; - h) Fijar los límites máximos por los cua-  
 24 les el Presidente Ejecutivo y/o el Vicepresidente  
 25 Ejecutivo , pueden comprometer a la compañía con  
 26 su sola firma en la realización de sus actos ce-  
 27 lebración de contratos ; - i) Autorizar al Presi-  
 28

1 dente y/o al Vicepresidente Ejecutivo la designa-  
2 ción de factores mercantiles ; - j) Ejercer todas  
3 las demás funciones y atribuciones que le confie-  
4 ren estos Estatutos así como cumplir con los debe-  
5 res que le corresponde ; - b) El Vicepresidente -  
6 Ejecutivo.- Artículo Trigésimo -  
7 DEL VICEPRESIDENTE EJECUTIVO.- El Vicepresiden-  
8 te Ejecutivo de la Compañía , será nombrado por el  
9 Directorio de la Compañía de entre sus miembros--  
10 y ejercerá sus funciones por el período de tres a-  
11 ños , pudiendo ser reelegido indefinidamente . -  
12 No se requiere ser accionista para ser Vicepresi-  
13 dente Ejecutivo.- Artículo Trigési-  
14 mo Primero .- ATRIBUCIONES Y  
15 DEBERES .- Son atribuciones y deberes del Vi-  
16 cepresidente Ejecutivo de la compañía ; - e) Actuar  
17 como secretario de las sesiones de la Junta Gene-  
18 ral de Accionistas y del Directorio ; - b) Vigilar la  
19 buena marcha de la compañía ; - c) Sustituir al Pre-  
20 sidente Ejecutivo , en caso de ausencia temporal-  
21 o definitiva de éste , hasta que la Junta General  
22 de Accionistas designe al Presidente Ejecutivo títu-  
23 lar de la compañía ; - d) Supervigilar la gestión -  
24 del Presidente Ejecutivo y demás funcionarios de-  
25 la Compañía ; - e) Obligar a la Empresa con su sola  
26 firma cuando le subrogue al presidente ejecutivo,  
27 hasta por los máximos montos fijados por el Direc-  
28 torio ; - f) Cumplir con los demás deberes y ejer-



1 cer las demás atribuciones que le correspondan  
2 según la Ley y los presentes estatutos .- A r t í c u l o T r i g é s i m o S e g u n d o  
3  
4 E L P R E S I D E N T E E J E C U T I V O .  
5  
6 La administración y Dirección de la Compañía -  
7 estará a cargo del Presidente Ejecutivo de la  
8 misma , Para el ejercicio de este cargo no se  
9 requiere ser accionista de la Compañía .- A r t í c u l o T r i g é s i m o T e r c e r o . - D E S I G N A C I O N .- El Presidente  
10  
11 Ejecutivo será elegido por la Junta General de  
12 Accionistas por un período de tres años pudien  
13 do ser reelegido indefinidamente .- A r t í c u l o  
14 T r i g é s i m o C u a r t o .- R E -  
15 P R E S E N T A C I O N L E G A L .- Corres-  
16 ponde al Presidente Ejecutivo de la Compañía ,  
17 la Representación Legal de la misma, en juicio  
18 o fuera de él .- A r t í c u l o T r i g é -  
19 s i m o Q u i n t o . - A T R I B U C I O -  
20 N E S Y D E B E R E S . - El Presidente Eje  
21 cutivo de la Compañía tiene a su cargo el mane  
22 jo de los negocios sociales con sujeción a la-  
23 Ley , los presentes estatutos y las instruccio  
24 nes impartidas por la Junta General de acciona  
25 tes y el Directorio en particular , a más de la  
26 Representación Legal que le corresponda tendrá  
27 los deberes y atribuciones que se menciona a -  
28

continuación :- e) Cumplir y hacer cumplir con

la Ley de Compañías , los Estatutos , las deci-  
siones de la Junta General y del Directorio ; -

(b) Usar el nombre de la Compañía y representar

la judicial y extrajudicialmente ; - c) Esco-

ger libremente el personal de trabajadores , con

tar con ellos , determinar su número , fijarle

el género de trabajo y su remuneración y dar -

por terminados dichos contratos cuando fuere del

caso , obrando siempre con sujeción a la Ley ;

d) Someter anualmente al Directorio para que -

este lo someta a la Junta General de Accionis-

tas un informe relativo a la gestión llevada a-

a cabo en nombre de la Compañía , informándole

sobre la marcha de los negocios sociales . - e)

Presentar el balance anual al Directorio ; --

f) Negociar , celebrar y ejecutar en nombre de

la Compañía , los actos y contratos que tien--

dan al cumplimiento del objeto social ; - g) -

Abrir y cerrar cuentas corrientes o de cualquier

otra naturaleza y designar a la o las personas-

autorizadas para emitir cheques y cualquier o-

tro orden de pago contra las referidas cuentas

previa autorización de la Junta General de Ac-

cionistas ; - h) Constituir factores mercanti-

les con autorización del Directorio con las-

atribuciones que considere convenientes ; - i)

Designar apoderados generales de la Compañía,



1 así como constituir procuradores judiciales con  
2 autorización de la Junta General ; - j) Formu--  
3 lar a la Junta General de Accionistas por medio  
4 del Directorio las recomendaciones que conside-  
5 re convenientes en cuanto a la distribución de-  
6 utilidades y la constitución de reservas ; - k)  
7 Obligar a la Empresa con su sola firma por los-  
8 máximos montos fijados por el Directorio ; - l)-  
9 Ejercer y cumplir todas las atribuciones y de--  
10 beres que reconocen e imponen la Ley y los esta-  
11 tutos presentes así como todas aquellas que sean  
12 inherentes a su función y necesarias para el ca-  
13 bal cumplimiento de su cometido ; - m) Convocar  
14 a Directorio .- C A P I T U L O Q U I N T O .  
15 DE LA FISCALIZACION Y DE LOS LIQUIDADORES  
16 Artículo Trigésimo Sexto  
17 COMISARIOS . - La Junta General de Accio-  
18 nistas nombrará un comisario principal y otro -  
19 suplente , los que durarán tres años en el ejer-  
20 cicio de sus funciones pudiendo ser indefinida-  
21 mente reelegidos. Para ser Comisario no se re-  
22 quiere ser accionista de la Compañía. Los co-  
23 misarios tendrán todos los derechos , obligacio-  
24 nes y responsabilidades determinadas por la Ley  
25 y los presentes estatutos .- A r t í c u l o -  
26 T r i g é s i m o S é p t i m o . - L I Q U I  
27 D A D O R . - Salvo decisión en contrario de la  
28

Junta General de Accionistas , en caso de liquida

ción de la compañía , actuará como liquidador el

Presidente Ejecutivo de la misma .- C A P I T U

L O S E X T O . - D I S P O S I C I O N E S V A R I A S .- A r

t í c u l o T r i g é s i m o O c t a v o .- E J E R C I C I O E C O N O M I C O .- El ejer

cicio económico de la compañía terminará el treint

ta y uno de diciembre de cada año .- A r t í c u

l o T r i g é s i m o N o v e n o . - B A L A N

C E .- No podrá ser aprobado ningún balance sin-

previo informe del Comisario , a disposición de-

quien se pondrá dichos balances , así como las-

cuentas y documentos correspondientes , por lo -

menos treinta días antes de la fecha en que se -

reunirán la Junta General que los aprobará . El

balance general , estado de pérdidas y ganancias

y sus anexos , la memoria del Presidente Ejecuti

vo y el informe del comisario , estarán a dispo-

sición de los accionistas por lo menos con quin-

ce días de anticipación a la fecha de reunión de

la Junta General que deberá conocerlos .- A r -

t í c u l o C u e d r a g é s i m o . - R E --

S E R V A L E G A L . - La propuesta de distri

bución de utilidades contendrá , necesariamente-

la destinación de un porcentaje equivalente al -

diez por ciento de ellas para la formación de la

reserva legal , hasta que ésta asciende , por lo

menos , el cincuenta por ciento del capital so--



1 cial .- Artículo Cuadragésimo  
2 mo Primero .- RESERVAS VO-  
3 LUNTARIAS Y DISTRIBUCION  
4 DE UTILIDADES .- Una vez hechas las  
5 deducciones a que se refiere el artículo prece-  
6 dente , la Junta General de Accionistas podrá -  
7 decidir la formación de reservas voluntarias , -  
8 pudiendo destinar , para el efecto , una parte-  
9 de las utilidades líquidas anuales distribuibles  
10 o la totalidad de ellas. Para destinar más del  
11 cincuenta por ciento de las utilidades líquidas  
12 a la formación de reservas voluntarias , será ne-  
13 cesario el consentimiento unánime de todos los-  
14 accionistas presentes; en caso contrario , del -  
15 saldo distribuible de beneficios líquidos anue-  
16 les , por lo menos un cincuenta por ciento será-  
17 distribuido entre los accionistas , en propor--  
18 ción al capital pagado que cada uno de ellos ten-  
19 ga en la compañía.- Artículo Cuadra-  
20 gésimo Segundo .- DERECHO -  
21 DE PRIMERA OPCION .- Los accio-  
22 nistas de la Empresa acuerden concederse mutua--  
23 mente el derecho de primera opción para la compra  
24 de sus acciones , en caso de que alguno decidie-  
25 ra vender una o más de sus acciones , para el e-  
26 fecto acuerda que tal derecho se garantizará si-  
27 guiendo el siguiente proceso .- Artículo -  
28

C u a d r a g é s i m o T e r c e r o . - L A

1 O F E R T A . - El accionista de que desee ven-  
2 der una o más acciones de esta empresa se com-  
3 promete a presentar mediante carte dirigida a-  
4 los demás accionistas y que será entregada al-  
5 Presidente Ejecutivo de la Empresa una oferta-  
6 de venta de sus acciones . Tal oferta indicará  
7 el precio y las condiciones de pago en que se  
8 ofertan las acciones. La oferta deberá quedar  
9 abierta para consideración de los demás accio-  
10 nistas por un plazo de al menos treinta días -  
11 desde que se la entrega al Presidente Ejecutivo.  
12 El Presidente Ejecutivo , pondrá en cono-  
13 cimiento de todos los accionistas la oferta . -

14 A r t í c u l o C u a d r a g é s i m o - -

15 C u a r t o . - A C E P T A C I O N . - Dentro  
16 del plazo antes indicado cualquier accionista  
17 podrá aceptar , pura y simplemente la oferta,  
18 Si tal aceptación se da , en-tonces existe un  
19 contrato válido entre las dos partes y deberá  
20 procederse en los términos de la oferta. Si-  
21 la aceptación no es pura y simple o si no ha-  
22 sido aceptada la oferta , entoces el oferente  
23 podrá libremente ofrecer a un tercero las accio-  
24 nes , siempre y cuando el precio y demás con-  
25 diciones de venta sean las mismas que las in-  
26 dicadas en la oferta. Si variasen las condi-  
27 ciones de venta , el vendedor deberá hacer una  
28



1 nueva oferta a los accionistas de la Empresa ,  
 2 caso contrario la venta será nula y el Presi--  
 3 dente Ejecutivo no procederá a registrarle en-  
 4 los libros de la empresa. - A r t í c u l o -  
 5 C u a d r e g é s i m o Q u i n t o . - L I -  
 6 M I T A C I O N D E R E S P O N S A B I -  
 7 L I D A D E S .- Cualquier Representante de la-  
 8 Compañía , actual y pasado , o sus herederos o-  
 9 legítimos que llegue a ser parte de cual- -  
 10 quier acción o procedimiento judicial o admi--  
 11 nistrativo , por causa de los actos realizados-  
 12 en el legal desempeño de sus funciones dentro-  
 13 de la Compañía , será indemnizado por los gas-  
 14 tos en que incurre incluyendo los gastos de ho-  
 15 norarios profesionales así como el valor que -  
 16 fuere condenado a pagar incluyendo multas , cos-  
 17 tas e intereses , excepto que tal acción o con-  
 18 densa se produzca por actos realizados en con--  
 19 travencción a expresas disposiciones estatutarias  
 20 y legales o en consecuencia de negligencia gra-  
 21 ve.- A r t í c u l o C u a d r e g é s i m o  
 22 S é p t i m o .- N O R M A S S U P L E T O -  
 23 R I A S .- Para todo lo que no está previsto--  
 24 en los presentes estatutos se estará a las nor-  
 25 mas contenidas por la Ley de Compañías y demás  
 26 disposiciones legales pertinentes que se encuen-  
 27 tren en vigencia a la fecha en que se perfeccio-

ne legalmente la constitución de la compañía .

Hasta aquí los estatutos .- C U A R T A . -  
SUSCRIPCION Y PAGO DE APORTACION .- Los ac  
cionistas fundadores suscriben integramente el  
capital social de la compañía por el valor de  
CUATRO MILLONES DE SUQUES (\$ 4'000.000,00 ) , -  
el mismo que ha sido cancelado en un veinticin  
co por ciento , mediante aportes en numerario,  
según aparece del certificado de depósito efec  
tuado en la cuenta de integración de capital -  
de la compañía abierta en el Banco  
que se acompaña como documento habilitante y -  
de conformidad con el siguiente detalle : . -

ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO	Nº DE ACCIO NES	CAPITAL PAGADO
CIA. JONICNAT S.A.	\$ 1'999.000	1999	\$ 499.750
FRANKLIN TELLO	1'998.000	1998	499.500
CONSUELO AMPURIA	1.000	1	250
GABRIELA VILLALOBOS	1.000	1	250
SUSANA FLORES	1.000	1	250
T O T A L :	\$ 4'000.000	4000	\$1'000.000

Q U I N T A . - F O R M A D E P A G O . -

El saldo es decir el setenta y cinco por cien  
to del capital suscrito , será pagado por ca  
da uno de los accionistas fundadores en un --  
plazo de dos años contados a partir de la fe  
cha de inscripción de este Instrumento en el  
Registro Mercantil .- S E X T A . - T I P O --



1 DE INVERSIÓN . - La inversión que rea  
2 lizan los socios de esta compañía es de carácter  
3 nacional .- S E P T I M A .- D I S P O S I C I O  
4 N E S G E N E R A L E S .- Se autoriza expresa  
5 me-nte el Doctor Jorge Paz Durini y/o Al Doctor-  
6 Manuel Romoleroux para que a nombre de la compa-  
7 ñía suscriba los documentos que fueren precisos-  
8 para lograr el perfeccionamiento legal de este -  
9 acto de constitución simultánea hasta la inscrip-  
10 ción de esta escritura pública en el Registro --  
11 Mercantil , sirviéndole para el efecto , como --  
12 documento habilitante , la disposición transito-  
13 ria contenida en la presente cláusula.- En igual  
14 forma, autoriza al Doctor Jorge Paz Durini y/o -  
15 al Doctor Manuel Romoleroux para que convoque --  
16 a la primera Junta General de Accionistas , la -  
17 que necesariamente tendrá como objeto la ratifi-  
18 cación de todo el trámite efectuado para consti-  
19 tución de la Compañía, y la elección de los ad--  
20 ministradores y funcionarios de la compañía cuya  
21 designación corresponde hacer a la Junta General  
22 de Accionistas, de conformidad con los Estatutos  
23 Sociales. Usted , señor Notario se servirá agre-  
24 gar las cláusulas de estilo para la plena vali--  
25 dez de este instrumento .- H e s t a a q u í -  
26 l e m i n u t a que se halla firmada por el -  
27 Doctor Jorge Paz Durini , Abogado con matrícula-  
28





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

C O M P U L S A  
 = = = = =

DEL NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE EJECUTIVO -  
 OTORGADO POR: LA COMPAÑIA JONICNAT S.A. - A-  
 FAVOR DE: EL SEÑOR INGENIERO EDUARDO BERG . -  
 CUANTIA: INDETERMINADA .- Quito , a seis de -  
 junio de mil novecientos noventa .- Señor In-  
 geniero HERNAN EDUARDO BERG G.- Ciudad . De-  
 mis consideraciones : La Junta General Extraor-  
 dinaria y Universal de Accionistas de la Com-  
 pañia JONICNAT S.A. , realizada el día de hoy  
 tuvo el acierto de elegirle PRESIDENTE EJECUTI-  
 VO de la Compañia por el período de cinco años  
 con todas las facultades , atribuciones que -  
 le concede la Ley y el Estatuto Social . - E-  
 jercerá la representación judicial y extraju-  
 dicial de la Sociedad. En caso de falta , su  
 sencia o impedimento temporal le reemplazará-  
 el Vicepresidente. Particular que me es gra-  
 to comunicarle para los fines legales del ce-  
 so.- Atentamente .- ( F i r m e d o ) Carmen  
 Roig Jijón .- Secretaria Ad-Hoc.- ACTA DE POSE-  
 SION.- Acepto la designación de Presidente E-  
 jecutivo de la Compañia JONICNAT S.A. y como  
 posesión del cargo. - ( Firmado ) Ingeniero -  
 Hernán Eduardo Berg .- Con esta fecha queda -  
 inscrito el presente documento bajo el número  
 tres mil setenta y cinco del Registro de Nom-

bramientos Tomo ciento veintiuno .- Quito , a -

dieciocho de junio de mil novecientos noventa .

REGISTRO MERCANTIL .- ( F i r m a d o ) Ilegi-

ble .- El Registrador .- Doctor Gustavo García Ban

deras .- ( Sigue un Sello ) .- RAZON .- Es-

fiel compulsa del documento que antecede , el -

mismo que se encuentra agregado al Protocolo de

Escrituras Públicas de la Notaría Vigésimo Nove

na a mi cargo como documento habilitante , con-

igual objeto y valor la confiero en Quito , a -

veintiuno de abril de mil novecientos noventa -

y tres .- ( F i r m a d o ) Doctor Rodrigo -

Salgado Valdez , Notario Vigésimo Noveno del --

Capitón Quito .- ( Sigue un Sello ) .- . -

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**BANCO DE LA PRODUCCION**

**GAR 15**

**CERTIFICACION**

Hemos recibido de:	CIA JONICNAT S.A.	S/. 499.750,00
	FRANKLIN TELLO	499.500,00
	CONSUELO AMPUDIA	250,00
	GABRIELA VILLALOBOS	250,00
	SUSANA FLORES	250,00
		-----

SON: UN MILLON 00/100 S/. 1'000.000,00

Que depositan en una CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en formación que se denominará:

" INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA

El valor correspondiente a este certificado será puesto en cuenta a disposición de los administradores de la compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco la respectiva documentación que comprende: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y el Certificado de la Superintendencia de Compañías indicando que el trámite de constitución se encuentra concluido.

En caso de que no llegare a hacerse la constitución de la compañía y desistieren de ese propósito, las personas que han recibido este certificado para que se les pueda devolver el valor respectivo, deberán entregar al Banco el presente certificado original y la autorización otorgada al efecto por la Superintendencia de Compañías.

Muy atentamente,



**BANCO DE LA PRODUCCION**  
FIRMA AUTORIZADA

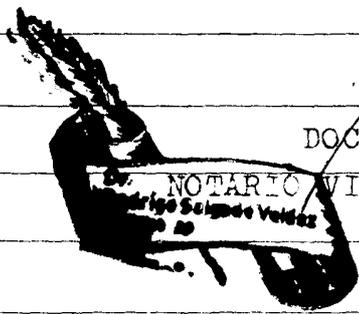
Quito, 21 de abril de 1993

FECHA

AMAZONAS 3776 TELFS. 484100 - 431798  
APARTADO A-38 QUITO-ECUADOR

AV. 6 DE OCTUBRE 910 Y RUMICHACA TELFS. 307521 - 306399  
CASILLA 4899 QUAYAQUIL-ECUADOR

1  
2  
3  
4 Se otorgó ante  
5 mí , en fe de ello confiero esta TERCERA COPIA-  
6 CERTIFICADA , firmada y sellada en Quito , a vein-  
7 tisiete de abril de mil novecientos noventa y -  
8 tres .-



9  
10  
11 *al*  
12 DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
13 NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO.  
14

15 RAZON .- Mediante Resolución No 93.1.1.1.897 , dicta  
16 da por el Intendente de Compañías , el 14 de mayo --  
17 del presente año , fue aprobada la escritura pública  
18 de Constitución de la Compañía denominada " INMOBILIA  
19 RIA VENTURA S.A. " , otorgada ante mí el 21 de abril  
20 de 1.993 .- Tomé nota de esa particular el margen -  
21 de la respectiva matriz .- Quito , a dieciocho de ma  
22 yo de mil novecientos noventa y tres .-

23  
24  
25 DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
26 NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO.  
27  
28

1 ta fecha queda inscrito el presente Documento y la Resolución  
 2 número ochocientos noventa y siete, del señor Intendente de  
 3 compañías de Quito, de 14 de mayo de 1993, bajo el número  
 4 ~~124~~ del Registro Mercantil, ~~como 124~~. - Queda archivada la se-  
 5 gunda copia certificada de la escritura pública de constitución -  
 6 ción, de la compañía "INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA",  
 7 otorgada el 21 de abril de 1993, ante el notario vigésimo no-  
 8 veno del cantón, Sr. Rodrigo Salgado Valdez.- Se da así cumpli-  
 9 miento a lo dispuesto en el Art. Tercero de la citada Resolu-  
 10 ción, de conformidad a lo establecido en el decreto 733 de 22  
 11 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de  
 12 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo  
 13 el número 11378.- Quito, a veinte de mayo de mil novecientos  
 14 noventa y tres.- EL REGISTRADOR.-



Dr. Gustavo García Banderas  
 REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

