



Ximena  
eno de  
olines  
RIA 2a.

P.

1 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la  
2 República del Ecuador, a los O N C E (11) días  
3 mes de D I C I E M B R E  
4 de mil novecientos  
5 noventa y cinco,  
6 ante mí, doctora  
7 Ximena Moreno de  
8 **CONSTITUCION DE COMPAÑIA** Solines, Notaria -  
9 **DENOMINADA INMOBILIARIA** Segunda del cantón  
10 **DOÑA CATA S.A.** Quito, comparecen  
11 a la celebración -  
12 **CAPITAL SOCIAL: S/. 5'000.000,00** de la presente es-  
13 critura el señor  
14 **Dí 3 copias** Arturo Rivadeneira  
15 Troya, en su cali-  
16 dad de Gerente Ge-  
17 neral de la Compa-  
18 ñía **INMOBILIARIA LADAN C.A.**, debidamente autorizado por  
19 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de dicha  
20 Compañía, según consta de los documentos que se agregan;  
21 y la señora Isabel Dávalos Espinosa, de estado civil  
22 casada, por sus propios derechos.- Los comparecientes  
23 declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de  
24 edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente capaces  
25 para contratar y obligarse a quienes de conocerles doy,  
26 me piden elevar a Escritura Pública el contenido de la  
27 siguiente minuta: **S E Ñ O R A N O T A R I A:-** En  
28 su registro de escrituras públicas, sírvase incorporar

1 una que contenga la constitución de la Compañía  
2 INMOBILIARIA DOÑA CATA S.A., contenida en las siguientes  
3 cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIEN  
4 T E S.- Comparecen al otorgamiento de la presente  
5 escritura las siguientes personas: Uno. - INMOBILIARIA  
6 LADAN C.A., compañía ecuatoriana, domiciliada en Quito,  
7 debidamente representada por su Gerente General y  
8 Representante Legal señor Arturo Ribadeneira Troya,  
9 según consta del nombramiento inscrito en el Registro  
10 Mercantil que se acompaña y debidamente autorizado por  
11 la Junta General Extraordinaria de Accionistas, cuya  
12 certificación se adjunta; y, Dos. - Isabel Dávalos  
13 Espinosa, por sus propios y personales derechos. Los  
14 comparecientes son ecuatorianos, casados, mayores de  
15 edad, capaces, domiciliados en la ciudad de Quito. -  
16 SEGUNDA.- Los comparecientes declaran que, como en  
17 efecto lo hacen, constituyen una sociedad anónima, que  
18 se regirá por los estatutos contenidos en esta escritura  
19 pública y por la Ley de Compañías del Ecuador.- TER  
20 CERA.- ESTATUTOS SOCIALES DE  
21 LA COMPAÑIA INMOBILIARIA DO  
22 ÑA CATA S.A.- Artículo Pri  
23 mero. - DENOMINACION.- La Compañía  
24 se denominará INMOBILIARIA DOÑA CATA S.A. - Artí  
25 culo Segundo: - OBJETO SOCIAL.-  
26 La Compañía se dedicará a negocios inmobiliarios,  
27 especialmente: a) compra, venta, permuta, arrendamiento  
28 y administración de inmuebles; b) construcción de



Ximena  
no de  
olines  
ARIA 2o.

1 edificios; c) planificación y construcción  
 2 urbanizaciones; d) agenciamiento y representación  
 3 terceros; e) importación y exportaciones de artículos  
 4 que se relacionen con la construcción; f) participación  
 5 en la constitución o aumento de capital de compañías  
 6 afines; g) la compañía podrá realizar, adicionalmente,  
 7 el arrendamiento de películas de video; y, h) la  
 8 compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos  
 9 comerciales y civiles permitidos por las leyes  
 10 ecuatorianas y que sean necesarios para el cumplimiento  
 11 de su objeto social. Artículo Tercero  
 12 r o.- DURACION.- El plazo de duración de la  
 13 Compañía es de cincuenta años, a partir de la fecha de  
 14 inscripción en el Registro Mercantil, plazo que podrá  
 15 ampliarse o reducirse a voluntad de la Junta General de  
 16 Accionistas.- Artículo Cuarto.- DOMICILIO.- La Compañía tiene su domicilio principal  
 17 en la ciudad de Quito, pero podrá abrir agencias y/o  
 18 sucursales en cualquier lugar del país o del exterior.-  
 19 Artículo Quinto: CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la Compañía es de CINCO  
 20 MILLONES DE SUCRES (S/.5'000.000,00), dividido en cinco  
 21 mil acciones nominativas, ordinarias de Un mil sucres  
 22 cada una.- Estas acciones podrán estar representadas por  
 23 títulos de una o más acciones firmadas conjuntamente  
 24 por el Presidente y el Gerente General de la Compañía.  
 25 Artículo Sexto.- GOBIERNO Y  
 26 ADMINISTRACION. - La compañía estará  
 27  
 28

1 gobernada por la Junta General de Accionistas y  
2 administrada por el Presidente y el Gerente General,  
3 quienes tendrán las atribuciones, derechos y  
4 obligaciones establecidos en la Ley de Compañías y en el  
5 presente estatuto. La Junta General formada por los  
6 accionistas legalmente convocados y reunidos, es el  
7 órgano supremo de la Compañía. A r t í c u l o

8 S é p t i m o . - D E L A J U N T A G E N E  
9 R A L D E A C C I O N I S T A S . - Son

10 atribuciones de la Junta General: a) Designar y remover  
11 por las causas legales al Presidente y al Gerente  
12 General y fijar sus remuneraciones; b) Nombrar y remover  
13 al Comisario quien estará a cargo de la fiscalización de  
14 la Compañía y durará un año en el ejercicio de sus  
15 funciones; c) Aprobar las cuentas y balances que  
16 presente el Gerente General; d) Resolver acerca de la  
17 forma de reparto de las utilidades; e) Resolver acerca  
18 de la amortización de las partes sociales, previo el  
19 consentimiento del capital social; f) Decidir acerca del  
20 aumento o disminución del capital social y la prórroga  
21 del contrato social; g) Resolver acerca de la disolución  
22 anticipada de la compañía; h) Reformar el contrato  
23 social y el estatuto; i) Autorizar la compra venta de  
24 inmuebles, así como la constitución de hipotecas,  
25 prendas y otros derechos reales; j) Autorizar al  
26 Gerente General para el otorgamiento de poderes  
27 generales ateniéndose a lo dispuesto por la Ley de  
28 Compañías; k) Interpretar los presentes estatutos y



Comuna  
o de  
ines  
ARIA 2a.

1 ejercer todas las atribuciones que la Ley señale a la  
2 Junta General ;y, l) Ejercer las demás atribuciones  
3 contempladas en la Ley y estatuto de la compañía  
4 t í c u l o    O c t a v o . -    D E L    P R E S I D E N T E . - El Presidente será nombrado por la Junta  
5 General de Accionistas para el período de CINCO AÑOS,  
6 pudiendo ser reelegido indefinidamente, podrá ser  
7 accionista o no de la compañías. Sus deberes y  
8 atribuciones son: a) Presidir las sesiones de la Junta  
9 General de Accionistas y suscribir las actas  
10 respectivas; b) Extender y suscribir los nombramientos  
11 para los cargos cuya designación corresponde a la Junta  
12 General, salvo el suyo que lo será por el Gerente  
13 General; c) Firmar los títulos de las acciones; d)  
14 Reemplazar al Gerente General en caso de ausencia o  
15 incapacidad temporal y hasta que se designe su  
16 reemplazo; y, e) Ejercer todas las demás atribuciones  
17 que le correspondan según la Ley, los presentes  
18 Estatutos.    A r t í c u l o    N o v e n o .  
19 D E L    G E R E N T E    G E N E R A L . - El  
20 Gerente General será nombrado por la Junta General de  
21 Accionistas por el período de CINCO AÑOS, pudiendo ser  
22 reelegido indefinidamente, podrá ser accionista o no de  
23 la compañía. Sus deberes y atribuciones son: a) Ejercer  
24 la representación legal, judicial y extrajudicialmente  
25 de la Compañía; b) Dirigir la marcha administrativa de  
26 la empresa, nombrando, removiendo y señalando la  
27 remuneración del personal subalterno, pudiendo inclusive  
28

1 designar gerentes departamentales y contador; c) Girar y  
2 aceptar cheques, ceder, endosar, descontar y transferir  
3 a nombre de la compañía toda clase de documentos; d)  
4 Abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias, retirar  
5 fondos mediante cheques, libranzas, órdenes de pago o  
6 cualquier otra forma, siempre en relación con los  
7 negocios de la compañía; e) Presentar a la Junta  
8 General, dentro de los noventa días de concluido el  
9 ejercicio económico respectivo, el balance anual, la  
10 cuenta de pérdidas y ganancias y la propuesta de  
11 distribución de beneficios; f) Llevar el libro de Actas  
12 de las Juntas Generales y actuar como Secretario de este  
13 organismo; g) Suscribir conjuntamente con el Presidente  
14 los título de acciones; h) Suscribir las actas de  
15 sesiones de las Juntas Generales; i) Ejercer las demás  
16 atribuciones que le confiere la Ley y el Estatuto. -

17 A r t í c u l o      D é c i m o . - El Presidente y  
18 el Gerente General continuarán en el desempeño de sus  
19 funciones, aún cuando haya fenecido su período, hasta  
20 ser legalmente reemplazados. - A r t í c u l o

21 D é c i m o      P r i m e r o : - Las Juntas Generales  
22 son ordinarias y extraordinarias y se reunirán en el  
23 domicilio principal de la compañía, previa convocatoria  
24 del Gerente General por sus propia iniciativa o a pedido  
25 del accionista o accionistas que representen por lo  
26 menos el veinte y cinco por ciento del capital social,  
27 parta tratar asuntos que indique en su petición. - Las  
28 Juntas Ordinarias se reunirán por lo menos una vez al



Ximena  
eno de  
lines  
ARIA 2a.

1 año, dentro de los tres meses posteriores a la  
2 finalización del ejercicio económico de la Compañía  
3 las extraordinarias en la época en que  
4 convocadas. En las Juntas Generales sólo podrá tratarse  
5 los asuntos puntualizados en la convocatoria, bajo pena  
6 de nulidad. Las Juntas Generales serán convocadas por  
7 la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación  
8 de la ciudad de Quito, con ocho días de anticipación por  
9 lo menos al fijado para la reunión. Sin perjuicio de lo  
10 estipulado, es aplicable lo establecido en la Ley de  
11 Compañías, la Junta se entenderá convocada y quedará  
12 válidamente constituida en cualquier lugar y tiempo  
13 dentro del territorio nacional, para tratar cualquier  
14 asunto, siempre que esté presente todo el capital social  
15 y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo  
16 sanción de nulidad, acepten por unanimidad la  
17 celebración de la Junta. Artículo Décimo  
18 mo Segundo: - DEL QUORUM. - La  
19 Junta General, no podrá considerarse válidamente  
20 constituida para deliberar la primera convocatoria, si  
21 los concurrentes a ella no representan más de la mitad  
22 del capital social. La Junta General se reunirá en  
23 segunda convocatoria con el número de accionistas  
24 presentes, debiendo expresarse así en la referida  
25 convocatoria. Artículo Décimo  
26 Tercero. - A las Juntas Generales concurrirán  
27 los accionistas personalmente o por medio de  
28 representantes, en cuyo caso la representación se

1 conferirá por escrito y con carácter especial para cada  
2 Junta, a no ser que el representante ostente poder  
3 notarial, legalmente conferido. - Artículo Dé  
4 cimo Cuarto. - Las Juntas Generales estarán  
5 dirigidas por el Presidente; actuará como Secretario el  
6 Gerente General; y, en ausencia de éste un Secretario  
7 especial que será nombrado en ese momento. - Artí  
8 culo Décimo Quinto. - El acta de las  
9 deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales,  
10 llevarán las firmas del Presidente y del Secretario de  
11 la Junta, salvo el caso de lo dispuesto en el Artículo  
12 Décimo Primero de los Estatutos, que deberán firmar  
13 todos los accionistas asistentes. Las actas de las  
14 Juntas Generales, se llevarán en hojas móviles escritas  
15 a máquina en el anverso y reverso, las que deberán ser  
16 foliadas, con numeración continua y sucesiva y  
17 rubricadas una por una por el Secretario y Presidente. -  
18 Artículo Décimo Sexto. - Las  
19 decisiones de la Junta General se tomarán por mayoría  
20 de votos del capital concurrente, los votos en blanco y  
21 las abstenciones se sumarán a la mayoría para efectos de  
22 votación. Por cada acción de un mil sucres, el  
23 accionista tendrán derecho a un voto. - Artículo  
24 lo Décimo Séptimo. - EJERCICIO  
25 C I O E C O N O M I C O. - El año económico de la  
26 compañía se computará desde el primero de enero hasta el  
27 treinta y uno de diciembre. - Artículo Déci  
28 mo O c t a v o : La Junta General adoptará las



Ximena  
no de  
lines  
ARIA 2a.



1 normas pertinentes para la distribución de los  
 2 beneficios, a propuesta del Gerente General, ~~hacidas~~ que  
 3 sean las deducciones de Ley. Cada accionista tendrá  
 4 derecho a percibir utilidades líquidas de la compañía  
 5 prorrata del capital social pagado. - Artículo  
 6 D é c i m o N o v e n o . - La compañía formará  
 7 un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos  
 8 el cincuenta por ciento del capital social. En cada  
 9 anualidad la Compañía segregará de las utilidades  
 10 líquidas y realizadas un diez por ciento para este  
 11 objeto. Por decisión de la Junta General se podrá  
 12 formar fondos de reserva especiales o facultativos.  
 13 Artículo V i g é s i m o . - Para la  
 14 disolución y liquidación de la compañía se observarán  
 15 las normas establecidas en la Ley de Compañías y además  
 16 las que la Junta General estime conveniente dictar.  
 17 C U A R T A . - I N T E G R A C I O N D E L C A  
 18 P I T A L . - El capital social de la Compañía está  
 19 íntegramente suscrito y pagado de la siguiente forma:  
 20 ACCIONISTA CAPITAL CAPITAL NACIONALIDAD  
 21 SUSCRITO PAGADO  
 22 NUMERARIO  
 23 INMOBILIARIA LADAN C.A. 2'500.000 2'500.000 Ecuatoriana  
 24 ISABEL DAVALOS ESPINOSA 2'500.000 2'500.000 Ecuatoriana  
 25 CAPITAL TOTAL 5'000.000 5'000.000  
 26 El capital pagado está depositado en la cuenta de  
 27 integración de capital, cuyo comprobante bancario del  
 28 depósito se agrega como parte de este instrumento. -

1 QUINTA. - En todo lo no previsto en esta escritura se  
2 entenderá incorporadas las normas pertinentes de la Ley  
3 de Compañías, Código de Comercio y Código Civil en lo  
4 que fueren aplicables. La Doctora Celia Terán de  
5 Burbano está facultada para realizar todos los trámites  
6 y gestiones hasta el perfeccionamiento de la Compañía.  
7 Usted señora Notaria se servirá agregar las demás  
8 cláusulas de estilo y documentos habilitantes para la  
9 perfecta validez de este instrumento. (firmado)  
10 doctora Celia Terán de Burbano, con matrícula  
11 profesional número tres mil ciento cincuenta del Colegio  
12 de Abogados de Quito.- HASTA AQUI LA MINUTA, que queda  
13 elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y  
14 leída que fue a los comparecientes por mi la Notaria; se  
15 ratifican y firman conmigo en unidad de acto de todo lo  
16 cual doy fe.- firmado).- Señor Arturo Ribadeneira  
17 Troya. - Cédula de Ciudadanía número ciento setenta  
18 cuatrocientos cuarenta y tres trescientos cincuenta  
19 cinco. - firmado) señora Isabel Dávalos Espinosa. -  
20 Cédula de Ciudadanía número ciento setenta cuatrocien  
21 tos cincuenta y siete cero cero siete cuatro. - firma-  
22 do).- Doctora Jimena Moreno de Solines. Notaria Segun  
23 da. A CONTINUACION VIENEN LOS DOCUMENTOS HABI-  
24 LITANTES.  
25  
26  
27  
28

CERTIFICO: Que de conformidad con la facultad que me confiere el artículo primero, del Decreto número dos mil trescientos ochenta y seis publicado en el Registro Oficial número quinientos sesenta y cuatro de doce de Abril de mil novecientos setenta y ocho que amplió el artículo dieciocho de la Ley Notarial, el documento que antecede es igual a su original que me fue presentado en una foja útil y en esta fecha y que se refiere AL NOMBRAMIENTO DE GERENTE OTORGADO POR LA CIA. INMOBILIARIA LADAN C.A., A FAVOR DEL SR. ARTURO RIBADENEIRA TROYA.- Para cumplir con las disposiciones arriba indicadas, guardo en mi protocolo copia auténtica de dicho documento.- Quito, a veinte y uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.- (firmado) doctora Ximena Moreno de Solines, Notaria Segunda del cantón Quito.-

RAZON DE PROTOCOLIZACION: A petición de Parte Interesada, protocolizo en mi registro de escrituras públicas del año en curso, en una foja útil y en esta fecha, el documento que antecede.- Quito, a veinte y uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.- (firmado) doctora Ximena Moreno de Solines, Notaria Segunda del cantón Quito.-

Se protocolizó ante mí, y en fé de ello confiero éste O C T A V A COPIA CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito, a diez y siete de Abril de mil novecientos noventa y cinco.-

  
DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES.

NOTARIA SEGUNDA.





Quito, a 8 de Enero de 1993

Señor Arturo Ribadeneira Troya

Presente en su domicilio particular

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía

De mis consideraciones:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "INMOBILIARIA" LADAN C.A., en sesión del día de hoy, decidió por unanimidad elegir a usted GERENTE de la Compañía por el periodo de CINCO AÑOS a partir de la presente fecha.

Las atribuciones que le corresponden constan en la Escritura de constitución de la Compañía, otorgada el 2 de mayo de 1984 ante el Notario Décimo Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro Mercantil el 29 de junio del mismo año, bajo el número 621, tomo 115.

Según los estatutos, al Gerente le corresponde la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

Aprovecho la oportunidad para felicitarle y augurarle éxito en su gestión.

Muy Atentamente,

*[Signature]*  
Luis Dávalos Sosa  
GERENTE-SECRETARIO

Agradezco y acepto la designación,  
Quito, a 8 de Enero de 1993

*[Signature]*  
Arturo Ribadeneira Troya

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 270 del Rº

124  
ENE 1993  
*[Signature]*

11 FEB 1995

09

**C E R T I F I C A D O**



Quito, a 25 de noviembre de 1995

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de **INMOBILIARIA LADAN C.A.**, en sesión realizada el 28 de agosto de 1995, autorizó la inversión de la compañía en la constitución de **INMOBILIARIA DOÑA CATA S.A.** y a su Gerente General la suscripción de la escritura pública correspondiente.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arturo Ribadeneira Troya', written over a horizontal line.

Arturo Ribadeneira Troya  
Gerente General  
**INMOBILIARIA LADAN C.A.**



QUITO , 28 DE NOVIEMBRE DE 1995  
Ciudad y Fecha

NUMERO 10266

Certificamos que hemos recibido los siguientes aportes en numerarios, para depositar en la Cuenta de Integración de Capital de la Compañía

**INMOBILIARIA DOÑA CATA S.A.**

abierta en nuestros libros:

ACCIONISTAS	VALOR DEPOSITADO
INMOBILIARIA LADAN C.A.	\$ 2'500.000,00
ISABEL DAVALOS ESPINOSA	2'500.000,00

En consecuencia, el total de la aportación es de CINCO MILLONES 00 100  
5'000.000,00

suma que será devuelta una vez constituida la Compañía a los Administradores que hubieren sido designados por ésta, después que la Superintendencia de Compañías nos comunique que la antes mencionada Compañía, se encuentra debidamente constituida, y previa entrega a nosotros del nombramiento del Administrador, con la correspondiente constancia de su inscripción, es decir, a la vista de estos documentos.

*[Handwritten signature]*  
FIRMA AUTORIZADA



GUAYAQUIL: G. Córdova 811 y V. M. Rendón - Telfs.: 561800 - 562400 - Casilla 9348 - Fax: 563159  
QUITO: Av. Colón y Juan León Mera - Telfs.: 505293 - 505294 - Casilla 9327 - Fax: 502068  
MLAGRO: Juan Montalvo 721 y Rocafuerte - Telfs.: 711496 - 711497 - Fax: 711498  
GUENCA: Bolívar 751 y Luis Cordero - Telf.: 831999 - Fax: 831995  
MACHALA: 9 de Octubre y Juan Montalvo - Telf.: 930566 - Casilla 1224 - Fax: 923273  
IBARRA: Olmedo 1167 e/Colón y Av. Pérez Guerrero - Telfs.: 955511 - 955211 - Fax: 956079  
CAYAMBE: Ascázubi y Bolívar (esq.) - Telfs.: 360305 - 360306 - Fax: 360445

Se otorgó -

ante mí y en fe de ello confiero esta TERCERA

COPIA, firmada y sellada de la Constitución de la Compañía denominada Inmobiliaria Doña Cata S. A. Quito, a doce de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco.

*Ximena Moreno de Solines*

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA



RAZON:- Cumpliendo lo ordenado por la señora Intendente de Compañías, en su Resolución Nº 95.1.1.1.4158 de fecha 27 de Diciembre de 1995; Tomé nota de la aprobación constante en dicha Resolución al margen de la matriz de la Escritura de Constitución de la Compañía INMOBILIARIA DOÑA CATA S.A. otorgada ante mí, el 11 de Diciembre de 1995.-

Quito, a 29 de Diciembre de 1995.-

*Ximena Moreno de Solines*

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA



Dra. Ximena Moreno de Solines  
NOTARIA 2a.

ta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO de la SRA. INTENDENTA JURIDICA DE LA OFICINA MATRIZ, de 27 DE DICIEMBRE DE 1995, bajo el número 086 del REGISTRO MERCANTIL, tomo 127.- Queda archivada la segunda copia Certificada de la Escritura Pública de CONSTITUCION de la Compañía INMOBILIARIA DONA CATA S.A. .- Otorgada el 11 DE DICIEMBRE DE 1995, ante el Notario SEGUNDO del Cantón Quito, Dra. XIMENA MORENO DE SOLINES .- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. SEGUNDO de la citada resolución de conformidad a lo establecido en el decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año .- Se anotó en el repertorio bajo el número 687 .- Quito, a once de enero de mil novecientos noventa y seis .- EL REGISTRADOR.-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**Dr. Julio César Almeida M.**  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL  
CANTON QUITO

