



MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

ESCRITURA

DECLARACIONES, AUMENTO DE CAPITAL Y

REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA

COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.--

CUANTIA: S/1'920.000,00.-----

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el día de hoy seis días del mes de enero de mil novecientos ochenta y nueve, ante mí, Doctor Miguel Vernaza Requena, Abogado, Notario Titular Décimo Quinto del Cantón Guayaquil, comparece: la Compañía Inmobiliaria Velmar S.A., debidamente representada por el señor JOSE PLAZA LUQUE, en su calidad de Gerente, el mismo que acredita su intervención según nombramiento que será insertado a la matriz como documento habilitante, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de profesión ejecutivo.- El interviniente es mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, hábil y capaz para contratar, a quien de conocer doy fé.- Bien instruidos que fueron en el objeto y resultados de esta escritura de Declaraciones, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, a la que procede con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así: SENOR NOTARIO:

Sírvase autorizar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una por la cual conste la de Declaraciones, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Sociales de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.", que se otorga al tenor de las cláusulas siguientes: PRIMERA: COMPARECIENTE: Comparece, otorga y suscribe la presente escritura pública, el señor José Plaza Luque, por los derechos que representa, como Gerente, de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.", debidamente autorizado por la

1

1 Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía,
2 en sesión celebrada el día veintidos de diciembre de mil
3 novecientos ochenta y ocho. Copias auténticas de su
4 nombramiento y del acta de la sesión de Junta General
5 Extraordinaria antes indicada, se insertarán y formarán
6 parte integrante de esta escritura. SEGUNDA: ANTECEDENTES:
7 a) Mediante escritura pública autorizada por el Notario
8 Quinto de Guayaquil, Doctor Gustavo Falconí Ledesma, el
9 veinte de enero de mil novecientos setenta y uno, inscrita
10 en el Registro Mercantil de este cantón, el veintiuno de
11 abril del mismo año, se constituyó la Compañía "INDUSTRIAS Y
12 PREDIOS VELMAR S.A."; b) Mediante escritura pública
13 autorizada por el mismo Notario de Guayaquil, Doctor Gustavo
14 Falconí Ledesma, el quince de febrero de mil novecientos
15 setenta y nueve, inscrita en el Registro Mercantil de este
16 cantón, el seis de abril de mil novecientos ochenta y uno se
17 aumentó el capital social de la Compañía, se cambió su
18 denominación por la de "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A." y
19 se reformaron sus estatutos sociales; y, c) La Junta General
20 Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, en sesión
21 celebrada el día veintidos de diciembre de mil novecientos
22 ochenta y ocho, resolvió: A) Dejar sin efecto las
23 resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria
24 de Accionistas de la Compañía, celebrada el seis de julio de
25 mil novecientos ochenta y siete y autorizar al Gerente de la
26 Sociedad para que declare sin efecto ni valor algunos, la
27 escritura pública referente a dichas resoluciones,
28 autorizada por el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Doctor



MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

0011000 3

1 Miguel Vernaza Requena, el trece de octubre de mil
2 novecientos ochenta y siete; y, B) Aumentar el capital
3 social de la Compañía, modificar su objeto social, reformar
4 sus estatutos sociales y autorizar al compareciente para que
5 intervenga en la celebración de la presente escritura
6 pública y en todos los actos necesarios para su completa
7 legalización. TERCERA: DECLARACIONES: Con los antecedentes
8 señalados en la cláusula anterior, el señor José Plaza
9 Luque, por los derechos que representa, como Gerente de la
10 "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.", declara: A) Que de
11 conformidad con lo resuelto por la Junta General
12 Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el
13 veintidos de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho,
14 queda sin efecto ni valor algunos, la escritura pública
15 autorizada por el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Doctor
16 Miguel Vernaza Requena, el trece de octubre de mil
17 novecientos ochenta y siete; y, B) UNO) Que el capital
18 social de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A." queda
19 aumentado en la cantidad de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL
20 SUCRES, con lo que el nuevo capital social de su
21 representada asciende a la cantidad de DOS MILLONES
22 OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SUCRES; B) DOS) Que el aumento de
23 capital de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL SUCRES de su
24 representada, se lo ha efectuado mediante la emisión de MIL
25 NOVECIENTAS VEINTE nuevas acciones ordinarias y nominativas
26 de un mil sucres cada una, las mismas que han sido suscritas
27 y pagadas en su totalidad por los accionistas de la Compañía
28 todos de nacionalidad ecuatoriana en la forma que consta de

la copia certificada del Acta de la sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el veintidos de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, que se insertará y formará parte integrante de esta escritura; B) TRES) Que el objeto social de su representada queda modificado en la forma que consta de la misma copia certificada del acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el veintidos de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; y, B) CUATRO) Que los Artículos Segundo y Quinto de los Estatutos Sociales de su representada, quedan reformados en la forma que consta de la copia certificada del Acta de la Sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el veintidos de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, que, como queda dicho, se insertará y formará parte integrante de esta escritura. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de esta escritura, inserte en ella como documentos habilitantes: el nombramiento de Gerente de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.", otorgado a favor del compareciente; y, la copia certificada del Acta de la Sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la misma Compañía, celebrada el veintidos de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; y tome nota al margen de la matriz de la escritura pública del trece de octubre de mil novecientos ochenta y siete autorizada por usted, que ha quedado sin efecto ni valor jurídico algunos. (firma ilegible) Abogado Raúl Gómez Ordeñana. Registro número mil

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA
VELMAR S.A.", CELEBRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1988. 000000 4 1

En Guayaquil, a las 10H15 del día veintidos de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, en la Oficina N° 1.005 del EDIFICIO PLAZA, signado con el N° 1.119 de la calle Baquerizo Moreno, se reúne la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.", con la presencia de los señores: Enri que Plaza Lavezzari, propietario de ciento veinte acciones; Marco Plaza Lavezzari, propietario de ciento veinte acciones; Humberto Plaza Lavezzari, propietario de ciento veinte acciones; Elvira de Santistevan, propietaria de ciento veinte acciones; Carmela de Plaza, propietaria de ciento veinte acciones; María Eugenia de Plaza, propietaria de ciento veinte acciones; Olza Merino de Plaza, propietaria de cuarenta acciones; Miguel Plaza Merino, propietario de cuarenta acciones; Margarita de Parker, propietario de cuarenta acciones; Francisco Plaza Menéndez, propietario de cincuenta y seis acciones y, a nombre y en representación según carta-poder que se archiva, de Teresita Plaza Menéndez, propietaria de cincuenta y seis acciones y, de herederos de Francisco Plaza Lavezzari, propietarios de ocho acciones, con lo que se encuentra reunida la totalidad del capital social pagado de la Compañía ya que todas las acciones son ordinarias, nominativas y de Un mil sucres cada una. Se encuentra también presente el Sr. José Plaza Luque, Gerente de la Compañía. Los accionistas, por unanimidad, resuelven instalarse en sesión de Junta General Extraordinaria con el objeto de tratar sobre: A) El aumento de capital y reforma de estatutos de la Compañía resuelto por la Junta General celebrada el 6 de Julio de 1987 y la posibilidad de dejar sin efecto ni valor algunos, la escritura pública referente a los mismos, autorizada por el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Dr. Miguel Vernaza Requena, el 13 de Octubre de 1987; y, B) El aumento de capital de la Compañía; el cambio de su objeto social; y, la reforma de sus estatutos sociales. Se instala la sesión bajo la Presidencia del Titular de la Sociedad, Sr. Marco Plaza Lavezzari y actúa de Secretario, el Gerente, Sr. José Plaza Luque, quien manifiesta haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 281 de la Ley de Compañías y que la lista respectiva formará parte del expediente de esta Junta. Toma la palabra el Sr. José Plaza Luque, quien expresa: Que han surgido problemas para la aprobación de la escritura pública de aumento de ca

.../...

pital y reforma de estatutos de la Compañía, autorizada por el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Dr. Miguel Vernaza Requena, el 13 de Octubre de 1987, en razón de un error producido al transcribir al Libro de Actas de la Compañía, el texto del Acta de la Sesión celebrada el 6 de Julio de 1987, por lo que considera conveniente dejar sin efecto las resoluciones adoptadas por dicha Junta General y declarar sin efecto ni valor algunos la escritura pública antes indicada del 13 de Octubre de 1987; y, que ante esta circunstancia somete a consideración de la Junta General que proceda a resolver nuevamente sobre el aumento de capital y reformas de estatutos de la Compañía en la misma forma ya acordada en la citada Junta General del 6 de Julio de 1987. Luego de deliberar al respecto, la Junta General, por unanimidad, resuelva: A) Dejar sin efecto las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 6 de Julio de 1987 y autorizar al Gerente para que mediante escritura pública, declare sin efecto ni valor algunos la escritura pública autorizada por el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Dr. Miguel Vernaza Requena, el 13 de Octubre de 1987; y, B)-

1) Aumentar el capital social de la Compañía en la cantidad de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL SUQUES, de manera que el nuevo capital social de/ ^{"COMPAÑIA} INMOBILIARIA VELMAR S.A.", ascienda a la cantidad de DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SUQUES;

B).- 2) Que el aumento de capital se lo efectúa mediante la emisión de MIL NOVECIENTAS VEINTE nuevas acciones ordinarias y nominativas de Un mil sucres cada una, las mismas que son suscritas y pagadas por los actuales accionistas de la Sociedad, a prorrata del número de acciones que cada uno de ellos posee en el capital de la misma, de la siguiente manera: El Sr. Enrique Plaza Lavezzari, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; el Sr. Marco Plaza Lavezzari, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; el Sr. Humberto Plaza Lavezzari, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga en su totalidad mediante compensación de créditos; la Sra. Elvira de Santistevan, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; la Sra. Carmela de Plaza, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga en su totalidad mediante compensación de créditos; la Sra. María Eugenia de Plaza, suscribe doscientas cuarenta acciones y las paga en su totalidad mediante compensación de créditos; el Sr. Miguel Plaza Merino, suscribe ochenta acciones y las paga en-

601100 5

7

su totalidad mediante compensación de créditos. La Sra. Margarita de Parker, suscribe ochenta acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; la Sra. Olga Merino de Plaza, suscribe ochenta acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; el Sr. Francisco Plaza Menéndez, suscribe ciento doce acciones y las paga en su totalidad mediante compensación de créditos; la Srta. Terecita Plaza Menéndez, por intermedio del Sr. Francisco Plaza Menéndez, suscribe ciento doce acciones y las paga íntegramente mediante compensación de créditos; y, los Herederos de Francisco Plaza Lavezzari, por intermedio del Sr. Francisco Plaza Menéndez, suscriben dieciséis acciones y las pagan en su totalidad mediante compensación de créditos; 7).- 3).- Reformar los Artículos Segundo y Quinto de los estatutos sociales de la Compañía, los mismos que dirán: "A R T I C U L O S E G U N D O: OBJETO SOCIAL.- El objeto de la Compañía es de carácter civil y se dedicará a la compraventa, para sí, de bienes inmuebles y a la administración de los mismos, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos propios de la actividad inmobiliaria, relacionados con su objeto y permitidos por la Ley. La Compañía no se dedicará al corretaje de bienes raíces ni al ejercicio del comercio ni de la industria"; y, "A R T I C U L O Q U I N T O.- El capital de la Compañía es de DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SUCRES, dividido en DOS MIL OCHOCIENTAS OCHENTA acciones de un valor nominal de Un mil sucres cada una. Todas las acciones de la Compañía son ordinarias y nominativas y constarán de Títulos individuales emitidos bajo la firma del Presidente y del Gerente de la Sociedad o de Títulos que podrán contener y representar dos o más acciones, emitidos, también, bajo la firma de ambos funcionarios. El capital de la Compañía está totalmente suscrito y pagado"; y. B).- 4) Autorizar al Sr. José Plaza Luque para que, como Gerente y representante legal de la Compañía, proceda a la celebración de la respectiva escritura pública de aumento de capital, cambio de su objeto social y reforma de sus estatutos sociales e intervinga en todos los actos necesarios para su completa legalización. No habiendo otro asunto de qué tratar, se concede un receso para la elaboración de la presente acta, hecho lo cual, se reinstala la sesión, se da lectura al acta y es aprobada por unanimidad, con lo que termina la sesión a las 11:00 firmando para constancia todos los presentes. - f) Marco Plaza Lavezzari, Presidente. - f) Enrique Pla-

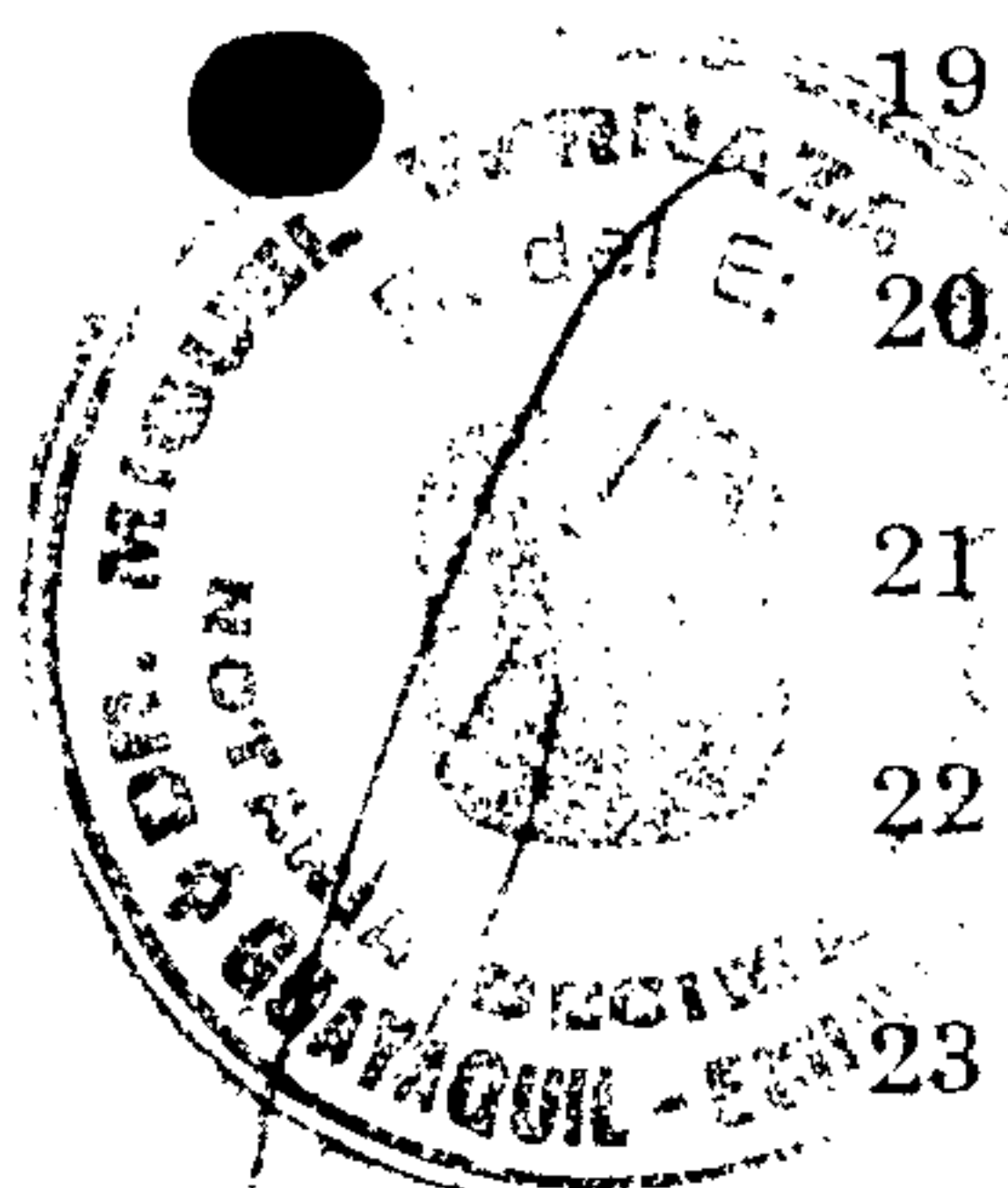
.../...



r. MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

000000 6 I

1 setenta y tres.- HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A
2 ESCRITURA PUBLICA.- DOCUMENTO HABILITANTE.- NOMBRAMIENTO.-
3 Guayaquil, quince de diciembre de mil novecientos ochenta y
4 uno. Señor JOSE PLAZA LUQUE. Ciudad.- De mis
5 consideraciones: Por medio de la presente me permito poner
6 en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de
7 Accionistas de la "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A." en
8 sesión celebrada el día de hoy resolvió por unanimidad
9 ratificarlo a usted en el cargo de GERENTE de la Compañía
10 por un período de CINCO AÑOS. En el ejercicio de sus
11 funciones tendrá usted la representación legal, judicial y
12 extrajudicial de la Compañía de conformidad con lo
13 estipulado en el artículo décimo primero de los estatutos
14 sociales. "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A." fue
15 constituida mediante escritura pública otorgada ante el
16 Notario del Cantón Guayaquil, Doctor Gustavo Falconí
17 Ledesma, el veinte de enero de mil novecientos setenta y
18 uno, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de
19 abril de mil novecientos setenta y uno, con la denominación
20 de "INDUSTRIAS Y PREDIOS VELMAR S.A." mediante escritura
21 pública otorgada ante el Notario, Doctor Gustavo Falconí
22 Ledesma el quince de febrero de mil novecientos setenta y
23 nueve e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón el seis
24 de abril de mil novecientos ochenta y uno, cambio su
25 denominación por la de "COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S.A." y
26 reformó parcialmente sus estatutos sociales. Muy
27 atentamente, (firma ilegible) Marco Plaza Lavezzari.
28 Presidente. Declaro expresamente que acepto la ratificación



I

1 de Gerente que antecede. Guayaquil, quince de diciembre de
2 mil novecientos ochenta y uno. (firma ilegible) JOSE PLAZA
3 LUQUE. CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda inscrito este
4 nombramiento de fojas mil doscientos ochenta y siete a mil
5 doscientos ochenta y ocho, número doscientos noventa y dos
6 del Registro Mercantil y anotado bajo el número setecientos
7 doce del Repertorio.- Guayaquil, dieciocho de enero de mil
8 novecientos ochenta y dos.- El Registrador Mercantil. (firma
9 ilegible) Abogado Héctor Miguel Alcívar Andrade. Registrador
10 Mercantil del Cantón Guayaquil.- Hay un sello.- Queda
11 agregado al protocolo el Acta de Junta General
12 Extraordinaria de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria
13 Velmar S.A.- Leída que fué, íntegramente en alta voz, al
14 compareciente, éste la ratifica, afirma y firma conmingo el
15 Notario en unidad de acto de todo lo cual DOY FE.-

16
17
18
19 POR COMPAÑIA INMOBILIARIA VELMAR S.A.
20 JOSE PLAZA LUQUE
21 C.G. 0900931918 C.T. 070010
22 C.VOTACION 187-209
23 R.U.C. 09904980001

24
25 Ante mí

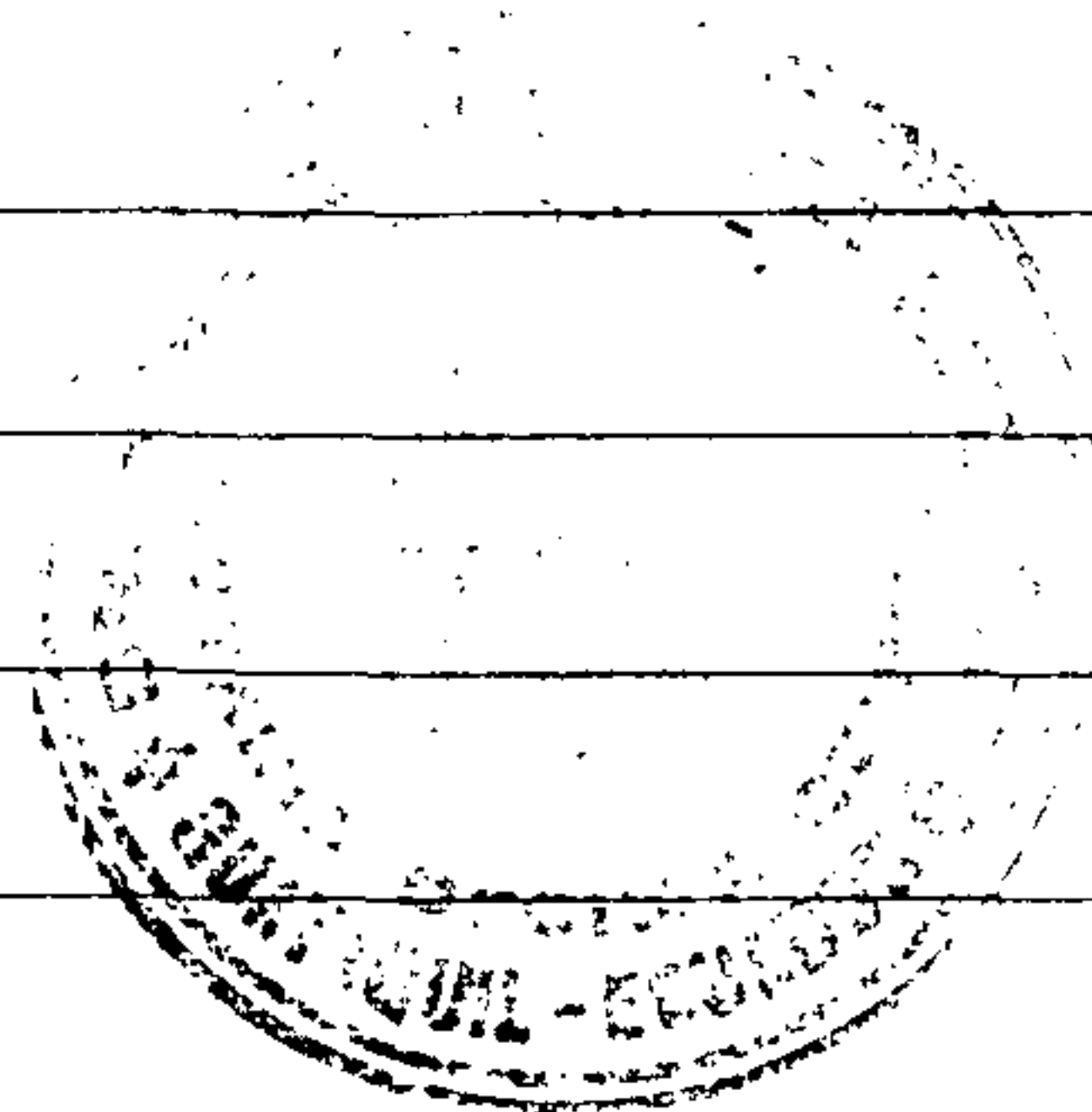
DR. MIGUEL ALVARADO REQUENA
NOTARIO XV DE GUAYAQUIL



Dr. MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

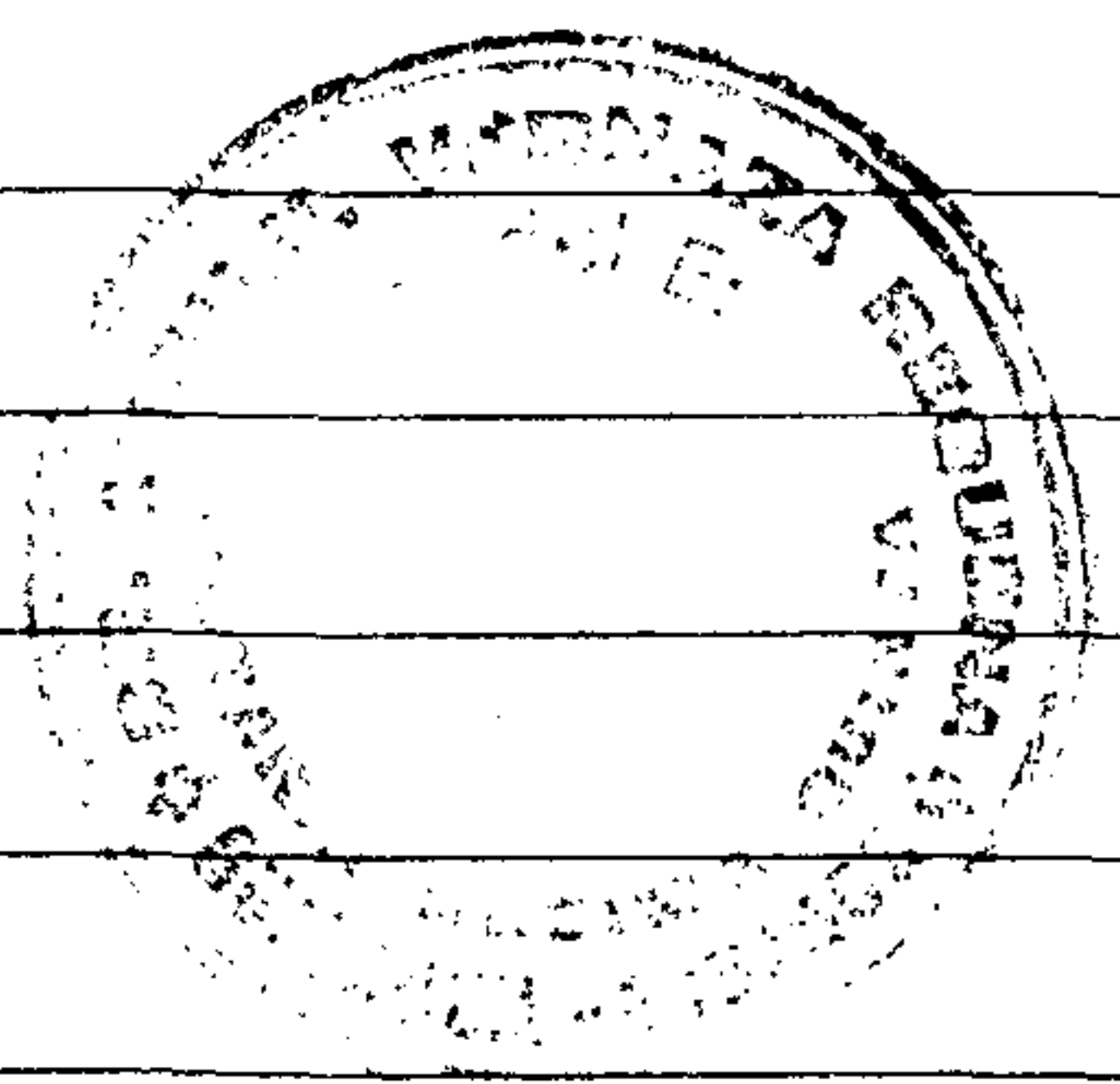
002300-7 I

1 OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE CUARTO
2 TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE DECLARACIONES, AUMENTO DE
3 CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA
4 INMOBILIARIA VELMAR S.A., SELLADO Y FIRMADO A LOS ONCE
5 DIAS DE MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y
6 NUEVE. -



DR. MIGUEL VERNAZA REQUENA
NOTARIO XV DE GUAYAQUIL

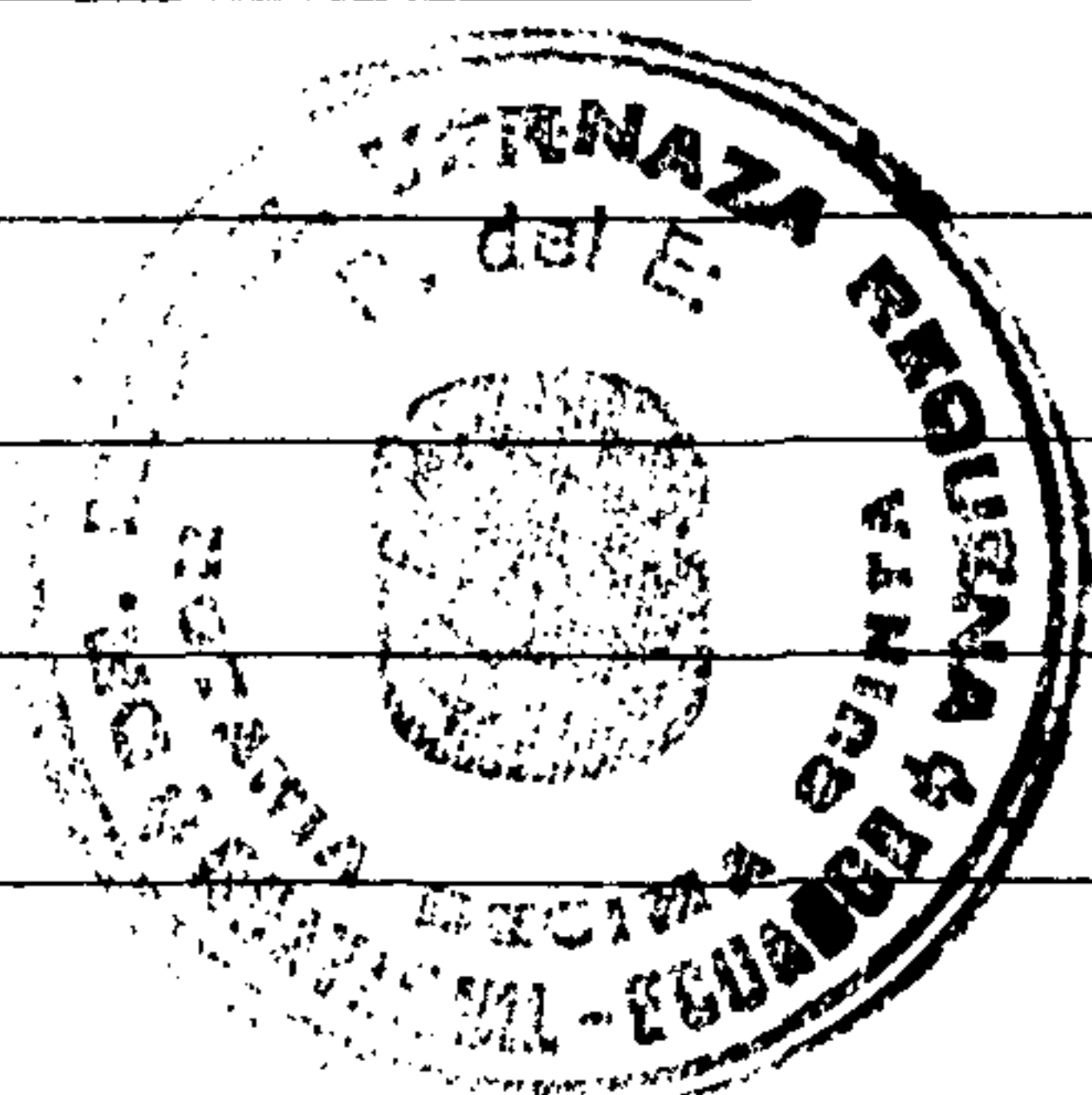
12 DOY FE: que se tomó nota al margen de las matrices de la
13 escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos -
14 Sociales que hace la Compañía Inmobiliaria Velmar S.A. o
15 torgada en esta Notaría el trece de Octubre de mil nove-
16 cientos ochenta y siete; y de la escritura de Declaracio
17 nes que antecede.- Guayaquil, Enero doce de mil novecien
18 tos ochenta y nueve. -



DR. MIGUEL VERNAZA REQUENA
NOTARIO XV DE GUAYAQUIL

25 DOY FE: Que se tomó nota de la Resolución No. 92-2-1-1-000
26 0092, dictada por el Subintendente de Compañías, el catorce
27 de enero del presente año, por la cual le dá su aprobación
28 a la escritura de Aumento de Capital que antecede, al mar-

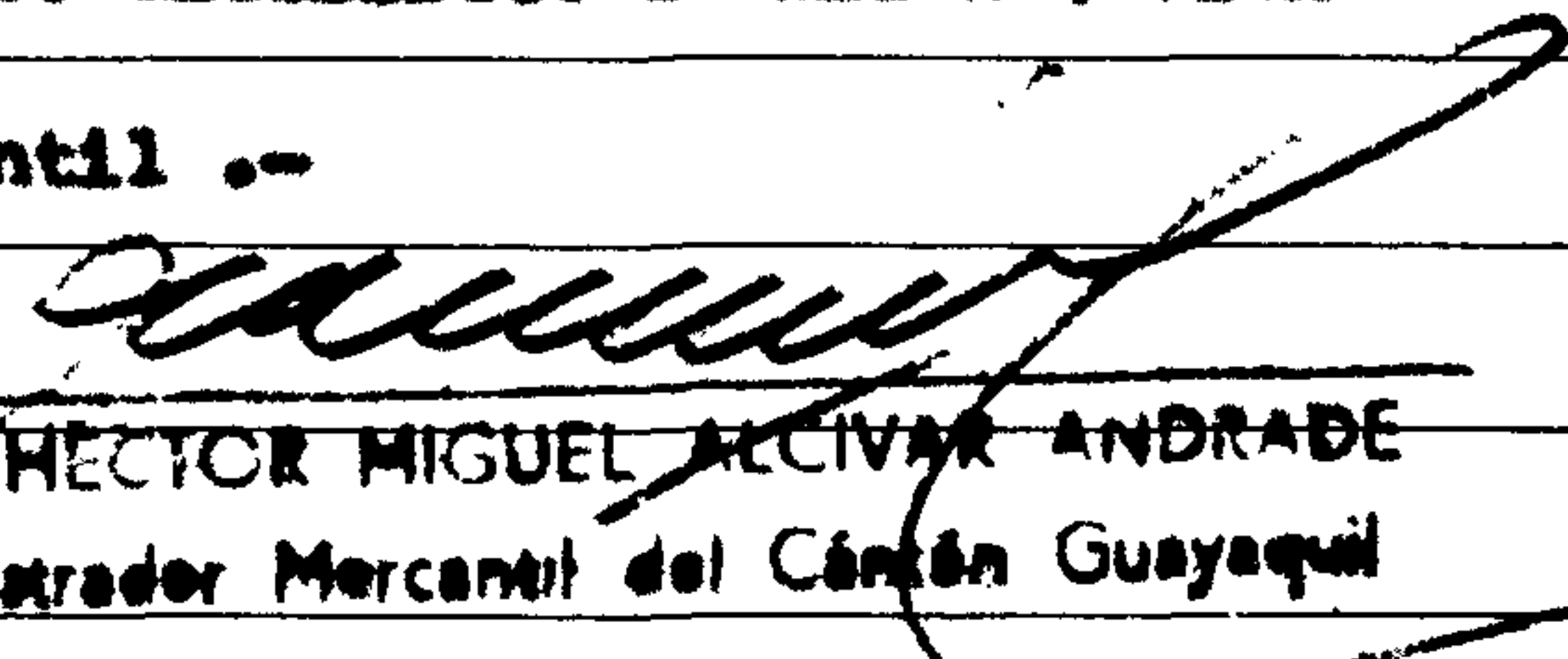
1 gen de la matriz de dicha escritura.- Guayaquil, Enero dieciseis
2 de mil novecientos noventa y dos.-



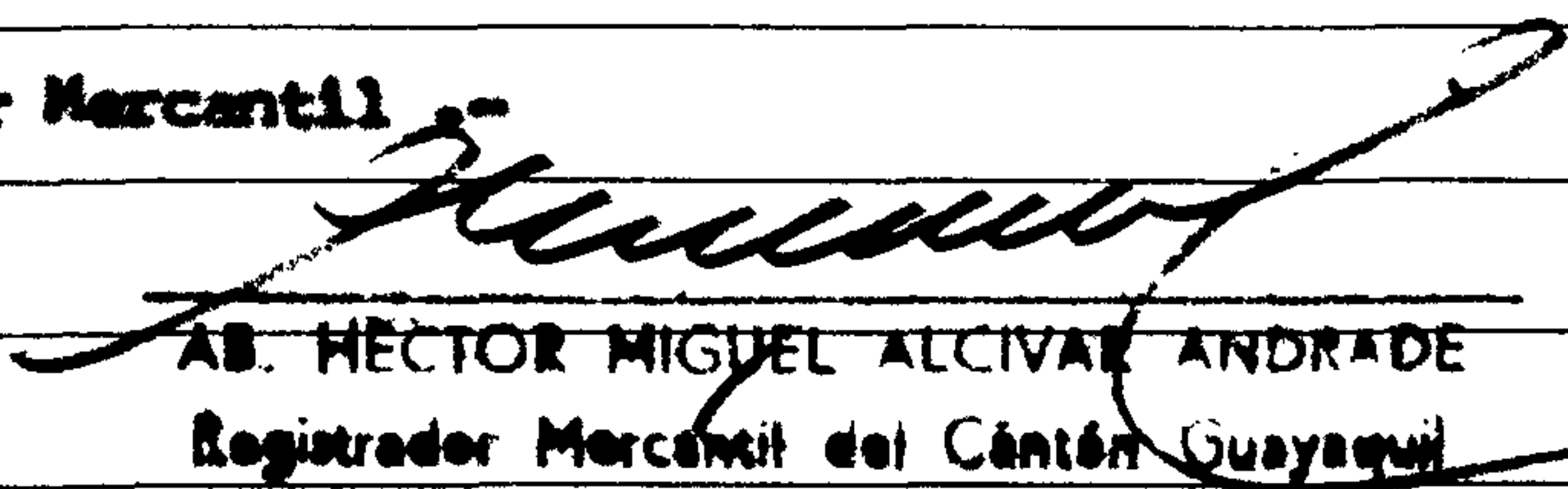
DEL REGISTRO VERNAZA REQUEENA
REPERTORIO XV DE GUAYAQUIL

CERTIFICO : Que

3
4
5
6
7
8
9 En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Número 92-2-1-1-0000092,
10 dictada el 14 de Enero de 1.992, por el Subintendente de Derecho Societa
11 rio de la Intendencia de Compañías, he inscrito esta escritura pública,
12 la misma que contiene el AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS de -
13 Compañía denominada COMPANIA INMOBILIARIA VELMAR S. A., de fojas -
14 1.715 a 1.726, número 529 del Registro Mercantil y anotada bajo el núme-
15 ro 1.004 del Repertorio .- Guayaquil, Enero diecisiete de mil novecien -
16 tos noventa i dos .- El Registrador Mercantil .-

17 
18 AS. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

19 **CERTIFICO:** Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de la
20 escritura pública que antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el -
21 Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Señor Presidente
22 de la República, publicado en el Registro Oficial N° 878 del 29 de Ago-
23 to de 1.975 .- Guayaquil, Enero diecisiete de mil novecientos noventa i
24 dos .- El Registrador Mercantil .-

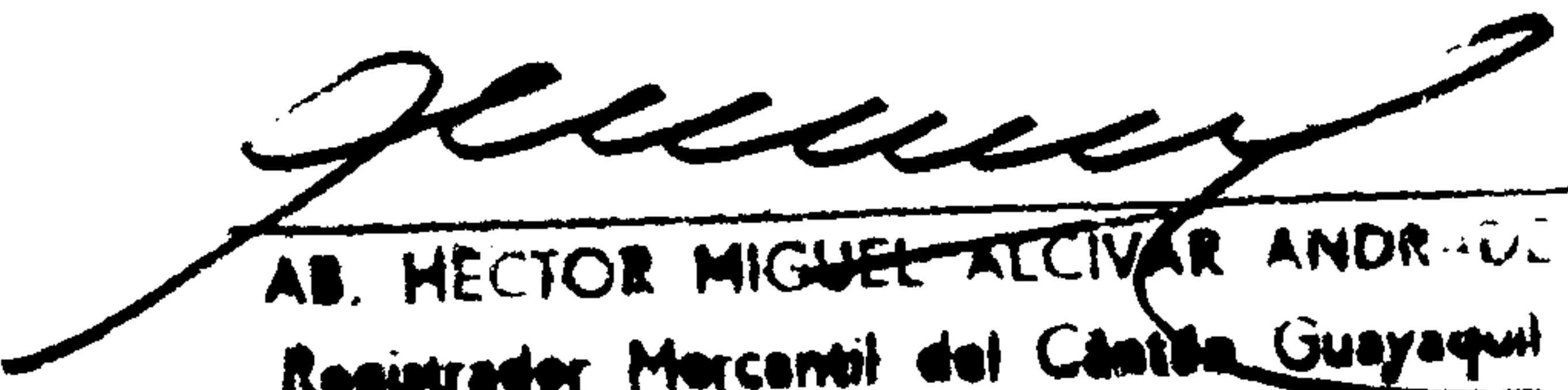
25 
26 AS. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

27
28 **CERTIFICO:** Que con fecha de hoy, se tomó nota de la anterior escritura pú-

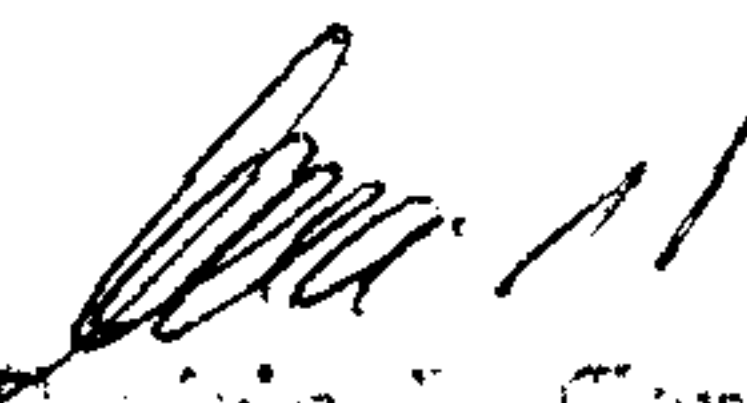
I 8

blica de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía denominada COMPAÑIA INMOBILIARIA VELMAR S. A., a fojas 467 y 3.114 del Registro Mercantil, Libro de Industriales de 1.971 y - 1.981; y, 15.265 del Registro Mercantil de 1.986, al margen de - las inscripciones respectivas .- Guayaquil, Enero diecisiete de - mil novecientos noventa i dos .- El Registrador Mercantil .-




AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

DOY FE; que tomé nota al margen de la matriz de la escritura Pública de Constitución de la Compañía Anónima Civil denominada "INDUSTRIAS Y PREDIOS VELMAR S.A.", celebrada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, doctor Gustavo Falconí Ledesma, con fecha; veinte de Enero de mil novecientos noventa y uno (Archivo hoy a mi cargo), del contenido de la copia que antecede; lo que fué ordenado por la Resolución número: 92-2-1-1-0000092, del señor doctor don Gerardo Peña Matheus, Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías, de Guayaquil, de fecha; catorce de Enero de mil novecientos noventa y dos.- Guayaquil, veinte y uno de Enero de mil novecientos noventa y dos.-


Ab. Celso L. Cordero Chiriboga
Notario 1.º del Cantón
Guayaquil