

N U M E R O : 1.076/81.-----



TRANSFORMACION DE LA SO-
 CIEDAD EN PREDIOS RUSTI-
 COS DENOMINADA " AGRICO-
 LA LAS VILLAS, SOCIEDAD
 EN PREDIOS RUSTICOS " A
 SOCIEDAD ANONIMA .-----

C U A N T I A : Indeterminada .-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provin-
 cia del Guayas, República del Ecuador, hoy día
 primero de diciembre de mil novecientos --
 ochenta y uno, ante mí, Doctor JORGE MALDONA-
 DO RENNELLA, Abogado, Notario Titular Séptimo
 del Cantón Guayaquil, comparece la sociedad -
 en predios rústicos denominada " AGRICOLA LAS
 VILLAS, SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS ", repre-
 sentada por el señor JUAN GONZALEZ PORTES
 quien declara ser ecuatoriano, Ingeniero Comer-
 cial, casado, en su calidad de PRESIDENTE, con-
 forme lo acredita con la nota del nombramiento
 que se inserta en la presente escritura públi-
 ca con el carácter de habilitante. - El compare-
 ciente es mayor de edad, con domicilio en la
 ciudad de Guayaquil, persona capaz para obli-
 garse y contratar a quien de conocer doy fe;
 el mismo que comparece a celebrar esta escritu-
 ra pública de transformación de Sociedad en Pre-
 dios Rústicos a Sociedad Anónima, sobre cuyo

objeto y resultados está bien instruido y ha

la que procede de una manera libre y espontá-

nea y para su otorgamiento me presenta la mi-

nuta que dice así : -----

" SEÑOR NOTARIO : Sírvase autorizar en

su protocolo, una escritura pública por la que

consten los antecedentes, transformación de socie-

dad en predios rústicos a sociedad anónima, -

adopción de nuevos estatutos y declaraciones

que a continuación se expresan : -----

C L A U S U L A P R I M E R A : COMPARECIENTE:-

Comparece a otorgar esta escritura pública, el

ingeniero Juan González Portés, quien lo hace

en su calidad de Presidente de la sociedad en

predios rústicos denominada " AGRICOLA LAS

VILLAS, SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS " debi-

damente autorizado por la Junta General Extraor-

dinaria de Socios del diecinueve de Mayo de

mil novecientos ochenta y uno, según consta del

acta respectiva, cuya copia certificada se acom-

paña para que forme parte integrante de esta

escritura pública. -----

C L A U S U L A S E G U N D A : ANTECEDENTES .-

a) La sociedad en predios rústicos denominada

" AGRICOLA LAS VILLAS, SOCIEDAD EN PREDIOS

RUSTICOS " fue constituida, bajo la forma de so-

ciudad en predios rústicos, mediante escritura

pública otorgada en esta ciudad de Guayaquil, an-



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

el señor Notario Cuarto Suplente del Cantón,
 doctor Rafael Parducci Bretón, actuando por li-
 cencia del Titular, doctor Gustavo Falconí Le-
 desma, el veintiséis de julio de mil novecien-
 tos sesenta y ocho, inscrita en el Registro de
 la Propiedad, Libro Especial de Constitución de
 Sociedad en Predios Rústicos, del Cantón Ya-
 guachi, el dos de Agosto de mil novecientos -
 sesenta y ocho, acogiéndose, entonces, a lo dis-
 puesto en el artículo noventa y cuatro de la
 Ley de Reforma Agraria y Colonización, expe-
 dida por Decreto Supremo número un mil cua-
 trocientos ochenta, de once de Julio de mil -
 novecientos sesenta y cuatro, promulgada en el
 Registro Oficial número doscientos noventa y -
 siete, de veintitrés de los mismos mes y año
 siendo el Capital social de cuatrocientos mil
 sucres, el mismo que se encuentra íntegramente
 pagado, y teniendo como domicilio la ciudad de
 Yaguachi, cabecera del cantón de ese mismo
 nombre, provincia del Guayas;-----
 b) Por escritura pública celebrada en esta ciu-
 dad de Guayaquil, ante el Notario Público, doc-
 tor Jorge Maldonado Rennella, el doce de marzo
 de mil novecientos setenta y uno, inscrita en el
 Registro de la Propiedad, Libro Especial de Cons-
 titución de Sociedad en Predios Rústicos, del -
 cantón Yaguachi, el primero de junio de mil nove-

1 cientos setenta y uno, se aumentó el capital so-

2 cial de la compañía a ochocientos mil sucres,

3 el mismo que se encuentra íntegramente pagado,

4 y se reformaron sus estatutos sociales: -----

5 c) En sesión de Junta General Extraordinaria

6 de Socios, celebrada el diecinueve de Mayo de

7 mil novecientos ochenta y uno, con el voto

8 conforme de la totalidad del capital pagado con-

9 currente a la reunión, se resolvió la transforma-

10 ción de " AGRICOLA LAS VILLAS, SOCIEDAD EN -

11 PREDIOS RUSTICOS " a sociedad anónima, y la

12 reforma y Codificación de los Estatutos Sociales

13 ajustadas a las disposiciones legales de una Com-

14 pañía Anónima, acogiéndose, para el efecto, a lo

15 dispuesto en el Decreto número tres mil ciento

16 setenta y dos, de dieciocho de enero de mil -

17 novecientos setenta y nueve, publicado en el

18 Registro Oficial número setecientos sesenta y cua-

19 tro, de primero de febrero del mismo año. ----

20 C L A U S U L A T E R C E R A : D E C L A R A C I O N E S . -

21 Establecidos los antecedentes mencionados, el In-

22 geniero Juan González Portés, en su calidad de

23 Presidente de " AGRICOLA LAS VILLAS, SOCIEDAD

24 EN PREDIOS RUSTICOS ", en ejercicio de su re-

25 presentación y en uso de la autorización concedi-

26 da por la Junta General Extraordinaria de Socios,

27 celebrada el diecinueve de Mayo de mil novecien-

28 tos ochenta y uno, declara :-----



UNO) Que la persona Jurídica cuya denominación social es " AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS ", constituída por escritura pública otorgada en esta ciudad de Guayaquil, ante el Notario Cuarto Suplente del Cantón, doctor Rafael Parducci Bretón, actuando por licencia del titular, doctor Gustavo Falconí Ledesma el veintiséis de julio de mil novecientos sesenta y ocho, inscrita en el Registro de la Propiedad, Libro Especial de Constitución de Sociedad en Predios Rústicos de Yaguachi, el dos de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, queda transformada en Sociedad Anónima, sin cambiar su personalidad moral, la misma que continuará subsistiendo bajo la nueva especie de Compañía aptada; -----

DOS) Que la denominación social se mantendrá bajo su nueva especie, esto es, " AGRICOLA LAS VILLAS S. A. "; que igualmente mantendrá su objeto social, su plazo de duración, su domicilio y su capital social;-----

TRES) Que en cuanto al capital social, que es de ochocientos mil sucres, en virtud de la transformación de la Compañía en sociedad anónima, estará representado por ochocientas acciones, ordinarias y nominativas, de un mil sucres cada una, las mismas que se emitirán, luego de la anulación de los certificados de aportación, ac-

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

tualmente existentes;-----

1 CUATRO) Que se ha procedido a realizar las re-
2 formas que son necesarias, en los Estatutos So-
3 ciales, a fin de conformarlos con los correspon-
4 dientes a una sociedad anónima;-----

5 CINCO) Que en virtud de lo antes expuesto -
6 quedan reformados y codificados los Estatutos -
7 Sociales de la forma en que constan en el Acta
8 de Junta General Extraordinaria de Accionistas,
9 de diecinueve de Mayo de mil novecientos ochenta
10 ta y uno, antes mencionada, normas estatuta-
11 rias que regirán en adelante la actividad de la
12 persona jurídica denominada " AGRICOLA LAS VI-
13 LLAS S. A. ". - Agregue usted, / Señor notario/
14 sulas necesarias para la validez de esta escri-
15 tura pública, insertando el nombramiento de Presi-
16 dente de " AGRICOLA LAS VILLAS DE PREDIOS RUS-
17 TICOS " que, debidamente inscrito, se acompaña.-

18 Firmado Doctor ROBERTO LEON VARGAS . - ABOGADO.-

19 Registro número : ochocientos treinta y seis.--

20 *** DOCUMENTOS HABILITANTES ***

21 * NOMBRAMIENTO : - Guayaquil, treinta de Marzo
22 de mil novecientos setenta y nueve . - Ingeniero
23 Juan González Portés . - Ciudad . - De mis con-
24 sideraciones : Cúmpleme comunicarle que la Junta
25 General Ordinaria de Socios de la Compañía Agrí-
26 cola " Las Villas Sociedad en Predios Rústicos
27 cos ", en su sesión celebrada el día veintinue-



de marzo de mil novecientos setenta y nueve,

tuvo el acierto de reelegirlo PRESIDENTE de la
 Compañía por el periodo de tres años y con las
 facultades fijadas en los Estatutos Sociales, en-
 tre las que figura la de representar legalmente a
 la Compañía tanto en sus asuntos judiciales co-
 mo extrajudiciales . - Los Estatutos Sociales vi-
 gentes constan de la escritura pública que auto-
 rizó el Notario Cuarto Suplente del Cantón, en-
 tonces doctor Rafael Parducci Bretón el veinti-
 séis de julio de mil novecientos sesenta y ocho,
 inscrita en el Registro de la Propiedad de Ya-
 guachi, Libro Especial de Sociedades en Predios
 Rústicos, el dos de agosto del mismo año. - Muy
 atentamente, Firmado : firma ilegible . - Ingeniero
 Mariano González Portés . - SECRETARIO DE LA
 JUNTA GENERAL . - Razón : Acepto el cargo pa-
 ra el cual he sido elegido según el nombra-
 miento que antecede . - Marzo treinta de mil-
 novecientos setenta y nueve . - Firmado : firma
 ilegible . - Ingeniero Juan González Portés . -
 CERTIFICO : Queda inscrito el NOMBRAMIENTO DE
 PRESIDENTE que antecede, con el número diecinue-
 ve en el Registro Mercantil . i anotado bajo el nú-
 mero quinientos cincuentinueve del Repertorio . -Ya-
 guachi, Mayo dos de mil novecientos setentinue-
 ve . - Firmado : firma ilegible . - MIGUEL TORAL
 JOUVIN . - ABOGADO . - Registrador de la Propie-

dad del Cantón Yaguachi . - Hay un sello.-----

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
SOCIOS DE LA COMPAÑIA CIVIL " AGRICOLA LAS
VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS " CELE-
BRADA EL DIECINUEVE DE MAYO DE MIL NOVE -
CIENTOS OCHENTA Y UNO . - En la ciudad de
Guayaquil, República del Ecuador, a las once de
la mañana del día diecinueve de Mayo de mi-
novecientos ochenta y uno, se reúnen en el lo-
cal social ubicado en la planta baja del edificio
de Malecón Simón Bolívar número un mil ocho
los socios de la Sociedad Civil " Agrícola -
Las Villas Sociedad en Predios Rústicos " , pro-
pietarios de ochenta aportaciones de diez mil su-
cres cada una, lo que significa que está -
reunido la totalidad del capital social pagado
de ochocientos mil sucres, en la siguiente for-
ma : " La Ferretera C. A. " , representada por
el señor Juan Cueto González, en calidad de Ge-
rente, treinta y dos aportaciones; " Sociedad Fi-
duciaria e Inmobiliaria C. A. " , representada por
el señor Julio Portés Armijos, en calidad de -
Gerente, ocho aportaciones; " Valores y Administra-
ciones S. A. " , representada por el ingeniero Ma-
riano González Portés, en calidad de Gerente, -
cuatro aportaciones; " La Ferretera C. Ltda. " ,
representada por el señor Juan Cueto González,
en calidad de Gerente, treinta y dos aportaciones;



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

Casa y Campo S. A. (C.Y.C.S.A.) ", repre-

sentada por la señora María Eugenia Acevedo de

González, en calidad de Gerente, dos aportacio-

nes; y, " PREDIMASA, Predial Diana María S.

A. ", representada por la señora Dina Bjarner de

González, en calidad de Gerente, dos aportacio-

nes . - Como los socios asistentes representan

la totalidad del Capital Social Pagado, los an-

tados concurrentes aceptan, por unanimidad, cons-

tituirse en Junta General Extraordinaria de So-

cios, y sesionar en esta ciudad de Guayaquil,

de acuerdo con la facultad establecida en el

artículo octavo de los Estatutos Sociales, es-

tando, también, unánimes, en que se resuelva en

la Junta General sobre lo siguiente : Uno) Trans-

formación de " AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD -

EN PREDIOS RUSTICOS ", que se constituyó y ha

venido funcionando como sociedad en predios rús-

ticos, en sociedad anónima; Dos) Reforma del -

Contrato Social y los Estatutos, adaptándolos a

la nueva forma jurídica que adoptará la Compañía

y codificación de los mismos; y, Tres) Cualesquie-

ra otro punto que tuviere relación con los indi-

cados anteriormente . - El Presidente de la Jun-

ta considerando que se encuentra representado

la totalidad del capital social pagado, declara

instalada y abierta la sesión y dispone que la

Junta General pase a considerar el primer punto

del orden del día. Al respecto el Presidente expresa que " AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS ", fue constituida, bajo la forma de sociedad en predios rústicos, mediante escritura pública otorgada en esta ciudad de Guayaquil, ante el señor Notario Cuarto Suplente del Cantón, doctor Rafael Parducci Bretón, actuando por licencia del Titular, doctor Gustavo Falconí Ledesma, el veintiséis de julio de mil novecientos sesenta y ocho, inscrita en el Registro de la Propiedad, Libro Especial de Constitución de Sociedad en Predios Rústicos, del Cantón Yaguachi, el dos de Agosto de mil novecientos sesenta y ocho, accogiéndose, entonces, a lo dispuesto en el artículo noventa y cuatro de la Ley de Reforma Agraria y Colonización, expedida por Decreto Supremo número mil cuatrocientos ochenta, de once de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, publicada en el Registro Oficial, número doscientos noventa y siete, de veintitrés de los mismos mes y año; que posteriormente, al expedirse la nueva Ley de Reforma Agraria y Colonización mediante Decreto número mil ciento setenta y dos, de nueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, publicada en el Registro Oficial número cuatrocientos diez, de quince de los mismos mes y año, se dispuso que las socie-



1 sociedades en predios rústicos, al tenor de lo dispues -
 2 to en la Quinta Disposición Transitoria, se -
 3 disolverán de pleno derecho a la terminación
 4 del plazo fijado en el contrato de constitución;
 5 que esta Disposición Transitoria se repite en
 6 la Ley de Reforma Agraria publicada en el Re-
 7 gistro Oficial número seiscientos treinta y uno,
 8 de dieciocho de julio de mil novecientos setenta
 9 y ocho y, también, con igual texto, consta -
 10 como Tercera Disposición Transitoria en la Ley
 11 de Compañías; que luego se ha expedido el -
 12 Decreto número tres mil ciento setenta y dos,
 13 de dieciocho de Enero de mil novecientos setenta
 14 y nueve, publicado en el Registro Oficial número
 15 setecientos sesenta y cuatro, de febrero pri-
 16 mero del mismo año, que permite a las socie-
 17 dades en predios rústicos transformarse en una
 18 de las especies de Compañías reguladas por la
 19 Ley de Compañías; que, por las limitaciones que
 20 para la actividad jurídica y financiera tienen
 21 las sociedades en predios rústicos, considera
 22 conveniente resolver la transformación de " AGRI-
 23 COLA LAS VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS RUS-
 24 TICOS ", en sociedad anónima lo cual debe ser
 25 resuelto por la Junta General . - La Junta Gene-
 26 ral, luego de la exposición del Presidente, resue-
 27 ve, por unanimidad, es decir, con el voto confo-
 28 me de la totalidad del capital pagado concurrente

a la reunión, lo siguiente : a) Que la persona jurídica cuya denominación social es " AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD DE PREDIOS RUSTICOS ", queda transformada en sociedad anónima sin cambiar su personalidad moral, la misma que - continuará subsistiendo bajo la nueva especie de Compañía adoptada; b) Que la denominación social se mantendrá bajo su nueva especie, la cual, en consecuencia será " AGRICOLA LAS VILLAS S. A. "; que igualmente mantendrá su objeto social, su plazo de duración, su domicilio y su capital social; c) Que en cuanto al capital social, que es de ochocientos mil sucres, en virtud de la transformación de la Compañía en sociedad anónima, estará presentado por ochocientas acciones, ordinarias y nominativas, de un mil sucres cada una. El canje de las acciones emitidas con los certificados de aportación, se realizará previa entrega de estos al Gerente - quien procederá a su anulación. - A continuación, el Presidente, manifiesta, refiriéndose al segundo punto del orden del día que debe procederse a la reforma del contrato social y de los Estatutos de la Compañía conformándolos a la nueva forma jurídica que adopta la Compañía, reformas que debidamente codificadas, regirán en adelante la vida jurídica de la Compañía como sociedad anónima . - La Junta General, luego de



deliberar detenidamente al respecto, y teniendo

en cuenta lo anteriormente expresado, resuelve

reformular el contrato social y los Estatutos de la

Compañía, y codificarlos, a la vez con el si-

guiente texto . -----

ESTATUTOS DE " AGRICOLA LAS VILLAS S. A.".-

CAPITULO PRIMERO . - DENOMINACION, OBJETO

SOCIAL, NACIONALIDAD, DOMICILIO Y PLAZO.-

ARTICULO PRIMERO . - Con la denominación de

" AGRICOLA LAS VILLAS S. A.", se constituye

una Compañía, de nacionalidad ecuatoriana, que

desenvolverá sus actividades de conformidad con

las Leyes de la República del Ecuador y con

los presentes Estatutos. -----

ARTICULO SEGUNDO . - El objeto social de la

Compañía es dedicarse a actividades agropecua-

rias y forestales en general; a la obtención de

productos derivados de los frutos de la tierra

y a la preparación y ventas de tales frutos. Po-

drá intervenir en la constitución de otras socie-

dades o compañías y adquirir aportaciones o accio-

nes de otras compañías o sociedades. Para la

realización de su objeto social la Compañía po-

drá ejecutar cualesquiera operación acto o ne-

gocio jurídico y celebrar toda clase de contratos

inclusive sobre bienes raíces, que convengan a

los intereses y fines de la Sociedad. -----

ARTICULO TERCERO . - La compañía tiene su

1 domicilio en la ciudad de Yaguachi, provincia del
2 Guayas, pero podrá establecer agencias o su-
3 cursales en cualquier otro lugar del territorio del
4 país o en el exterior. -----

5 ARTICULO CUARTO . - El plazo de duración de la
6 Compañía es de veinte años, que se contará a
7 partir del dos de agosto de mil novecientos -
8 sesenta y ocho, pero el plazo podrá prorrogarse
9 o restringirse por resolución de la Junta General
10 de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Com-
11 pañías y en el artículo Décimo Noveno de los
12 presentes Estatutos. -----

13 CAPITULO SEGUNDO : CAPITAL SOCIAL Y ACCIO-
14 NISTAS . -----

15 ARTICULO QUINTO . - El capital social de -
16 " AGRICOLA LAS VILLAS S. A. " es de ocho-
17 cientos mil sucres, dividido en ochocientas ac-
18 ciones, ordinarias y nominativas, de un valor
19 nominal de un mil sucres cada una, numeradas
20 del cero cero uno al ochocientos. -----

21 ARTICULO SEXTO . - Los títulos de las acciones
22 estarán escritos en idioma castellano y con-
23 tenderán las declaraciones establecidas en la
24 Ley. Cada título de acción podrá representar
25 una o más acciones y deberá llevar la firma
26 del Presidente y Gerente de la Compañía. -

27 ARTICULO SEPTIMO . - La Compañía, de confor-
28 midad con la Ley, llevará el Libro de Acciones



Accionistas en el que se inscribirán nece-

sariamente los títulos definitivos de acciones

nominativas, así como las transferencias de do-

minio y la constitución de derechos reales so-

bre las acciones. Sólo se considerará como due-

ño de las acciones a quien aparezca como -

tal en el Libro de Acciones y Accionistas. --

ARTICULO OCTAVO . - En el caso de pérdida o

destrucción de un título de acción, la perso-

na interesada puede solicitar su anulación y la

entrega de un duplicado, el que se extenderá

previa las formalidades siguientes : a) Pago a-

delantado de todos los gastos; b) Publicación

ordenada por el Gerente, por tres días conse-

cutivos, en uno de los diarios de mayor cir-

culación de la ciudad de Guayaquil; y, c) Que

hayan transcurrido treinta días desde la fecha

de la última publicación. -----

ARTICULO NOVENO . - Cada acción da derecho

a un voto y a una parte igual en el haber -

y en los beneficios que se obtengan y, en ca-

so de no estar liberada, en proporción a su va-

lor pagado. Cuando existan dos o más propie-

tarios de una misma acción, éstos nombrarán

un apoderado o, en su falta un administrador

común y si no se pusieren de acuerdo, el

nombramiento será hecho por el Juez a peti-

ción de cualquiera de ellos .-----

1 ARTICULO DECIMO. - El accionista no responde
2 si no por el valor de la acción o acciones que
3 hubiere suscrita. -----

4 ARTICULO DECIMO PRIMERO. - En cualquier -
5 tiempo podrá aumentarse el capital social, -
6 cuando así lo resuelva la Junta General de -
7 Accionistas. Los accionistas tendrán derecho pre-
8 ferente, en proporción a sus acciones, para sus-
9 cribir las acciones que se emitan, dentro del
10 plazo previsto en la Ley. Si los accionistas no
11 ejercitaren este derecho dentro del plazo le-
12 gal, las nuevas acciones podrán ser ofrecidas
13 a personas extrañas a la sociedad. -----

14 CAPITULO TERCERO : DIRECCION DE LA COMPAÑIA. -

15 ARTICULO DECIMO SEGUNDO. - " AGRICOLA LAS
16 VILLAS S. A. " será dirigida por la Junta Ge-
17 neral de Accionistas. -----

18 ARTICULO DECIMO TERCERO. - La Junta Gene-
19 ral de Accionistas convocada y constituida lega-
20 mente es el órgano supremo de la Compañía -
21 y sus decisiones tomadas de conformidad con
22 las Leyes y los presentes Estatutos son obliga-
23 torias para todos los accionistas, aún cuando -
24 no hubieren concurrido a ella, salvo el derecho
25 de oposición en los términos de Ley. -----

26 ARTICULO DECIMO CUARTO. - Las Juntas Genera-
27 les de Accionistas son de dos clases : ordina-
28 rias y extraordinarias. -----



ARTICULO DECIMO QUINTO . - Las Juntas Genera-

les Ordinarias de Accionistas deberán reunirse dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, para resolver lo especificado en los numerales (Dos), Tres) y Cuatro) del artículo Vigésimo - Sexto de estos Estatutos y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día de acuerdo a la convocatoria. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas serán convocadas por el Gerente de la Compañía. -----

ARTICULO DECIMO SEXTO . - Las Juntas Genera-

les Extraordinarias de Accionistas se reunirán en cualquier época, siempre que las convoque el Gerente de la Compañía o previa solicitud - hecha por un número de accionistas que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento del capital social . -----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO . - Las convocatorias

a Juntas Generales de Accionistas se publicarán en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía, con anticipación de ocho días por lo menos a su celebración. En la convocatoria, deberá constar el lugar, día, hora y objeto de la reunión, así como los demás requisitos que determine la Ley. Toda resolución sobre asuntos no expresados en la convocatoria será nula. -----

1 ARTICULO DECIMO OCTAVO . - Para que en pri-

2 mera convocatoria se consideren legalmente cons-

3 tituídas las Juntas Generales Ordinarias o Ex -

4 traordinarias de Accionistas será preciso que se

5 encuentre representado más de la mitad del capi-

6 tal pagado. Si la Junta General nu pudiere reu-

7 nirse en primera convocatoria por falta de quo-

8 rum, se procederá a una segunda convocatoria,

9 la que no podrá demorarse más de treinta días

10 de la fecha fijada para la primera reunión . -

11 Las Juntas Generales se reunirán en segunda

12 convocatoria con el número de accionistas pre-

13 sentes, debiendo expresarse así en la convo-

14 catoria que se haga. En la segunda convocatoria

15 no podrá modificarse el objeto de la primera.

16 ARTICULO DECIMO NOVENO . - Para que la Junta

17 General de Accionistas, Ordinaria y Extraordina-

18 ria, pueda acordar válidamente el aumento o dis-

19 minución del capital, la transformación, la fusión,

20 la disolución anticipada de la Compañía, la

21 reactivación de la Compañía en proceso de li-

22 quidación, la convalidación, y, en general, cual-

23 quier modificación de los Estatutos, habrá de -

24 concurrir a ella más de la mitad del capital pa-

25 gado. En segunda convocatoria bastará la repre-

26 sentación de la tercera parte del capital pagado.

27 Si luego de la segunda convocatoria no hubiere

28 quórum requerido se procederá a efectuar una



tercera convocatoria la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes, para resolver uno o más de los puntos mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga. -----

ARTICULO VIGESIMO . - No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital pagado de la Compañía y los asistentes quienes deberán suscribir el Acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Sin embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. -----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO . - Los accionistas de la Compañía pueden hacerse representar en las Juntas Generales de Accionistas por mandatario con poder general o especial suficiente o mediante carta poder dirigida al Presidente, en la cual se indique la Junta General para la que conceden la representación. -----

1 ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. - Ante de declarar-

2 se instalada la Junta General de Accionistas, el

3 Secretario formará la Lista de Asistentes. El

4 Secretario incluirá en la Lista a los tenedo-

5 res de las acciones que constaren como tales

6 en el Libro de Acciones y Accionistas. El Se -

7 cretario de la Junta, al formular la Lista, an-

8 tará los nombres de los accionistas presentes

9 y representados, la clase y valor de las accio-

10 nes y el número de votos que les correspon-

11 da, dejando constancia con su firma y la del

12 Presidente de la Junta, del alistamiento total que

13 hiciera. -----

14 ARTICULO VIGESIMO TERCERO. - Las sesiones

15 de Junta General serán dirigidas por el Pre-

16 sidente de la Compañía. Actuará de Secretario

17 el Gerente. -----

18 ARTICULO VIGESIMO CUARTO. - De cada Junta

19 se extenderá el Acta, que será firmada por el

20 Presidente y el Secretario de la misma. - Las

21 Actas se llevarán a máquina en hojas debida-

22 mente foliadas. De cada Junta se formará un

23 expediente con la copia del Acta y los documen-

24 tos que justifiquen que la convocatoria se reali-

25 zó en la forma prevista en la Ley y en los

26 Estatutos, y todos aquellos documentos que hu-

27 bieren sido conocidos por la Junta General. En

28 el caso previsto en el artículo Vigésimo de es-



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

Estatutos, el acta llevará, bajo sanción de
validez, además de la firma del Presidente y del
Secretario de la Junta, la firma de todos los
accionistas asistentes a la reunión. - - - - -

ARTICULO VIGESIMO QUINTO . - Salvo las excep-
ciones previstas en la Ley o en estos Estatu-
tos, las decisiones de las Juntas Generales serán
tomadas por mayoría absoluta de votos del ca-
pital pagado concurrente a la reunión . Los vo-
tos en blanco y las abstenciones se sumarán
a la mayoría numérica . - - - - -

ARTICULO VIGESIMO SEXTO . - Son atribuciones
de la Junta General: Uno) Nombrar al Presidente
y al Gerente de la Compañía, fijar sus remu-
neraciones, removerlos y proveer a las vacantes
que se produzcan. En caso de considerarlo con-
veniente la Junta podrá nombrar dos Gerentes
que ejercerán individual e indistintamente las
atribuciones que, para el Gerente, constan en es-
tos Estatutos; Dos) Nombrar un Comisario Prin-
cipal y su respectivo suplente, fijar sus remu-
neraciones, removerlos y proveer a las vacantes
que se produzcan; Tres) Conocer el balance gene-
ral y el estado de cuentas de pérdidas y ganan-
cias y los informes que acerca de los negocios y
administración de la Sociedad eleven el Gere-
nte y el Comisario de la Compañía, y resolver
lo que estime conveniente respecto de ellos;

1 Cuatro) Resolver acerca de la distribución de los

2 beneficios sociales; Cinco) resolver sobre la

3 emisión de las partes beneficiarias y obligacio-

4 nes; Seis) Resolver sobre la amortización de -

5 las acciones; Siete) Autorizar al Gerente la

6 enajenación o hipoteca de los bienes inmuebles

7 de propiedad de la Compañía; Ocho) Resolver so-

8 bre la intervención de la Compañía en calidad de

9 accionista o socia, en otras Compañías y auto-

10 rizar al Gerente para que intervenga en los -

11 actos o contratos que fueren necesarios; Nueve)

12 Resolver sobre el establecimiento de sucursales

13 o agencias de la Compañía; Diez) Dictar el

14 reglamento interno de la Compañía; Once) Acor-

15 dar todas las modificaciones al contrato social

16 e interpretar los Estatutos con fuerza obligatoria;

17 Doce) Resolver acerca de la fusión, transforma-

18 ción, disolución y liquidación de la Compañía;

19 nombrar liquidadores, y considerar las cuentas de

20 liquidación; Trece) Conocer y resolver todos

21 los asuntos que le corresponda por Ley y estos

22 Estatutos y, en general, decidir cualquier cues-

23 tión que se suscitare en la vida de la Socie-

24 dad, aunque no esté prevista de los presentes

25 Estatutos. -----

26 CAPITULO CUARTO : ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑIA -----

27 TACION LEGAL DE LA COMPAÑIA -----

28 ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO . - " AGRICOLA LAS



VILLAS S. A. ", será administrada por el Presiden-

te y el Gerente de la Compañía. El Presidente

y Gerente de la Compañía no necesitan tener

la calidad de accionistas para ser designados y

durarán dos años en el ejercicio de sus cargos,

pudiendo ser reelegidos indefinitivamente. -----

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO . - Son atribuciones

del Presidente de la Compañía ; Uno) Actuar de

Presidente de la Junta General de Accionistas;

Dos) Suscribir conjuntamente con el Gerente los

títulos de acciones; Tres) Reemplazar al Geren-

te de la Compañía en caso de falta o ausencia

temporal. En caso de falta o ausencia definiti-

va hasta que la Junta General nombre a un nue-

vo Gerente; Cuatro) Ejercer las demás atribucio-

nes que le confieren la Ley y los presentes

Estatutos así como las que expresamente le fue-

ren impuestas u otorgadas por la Junta General

de Accionistas. -----

ARTICULO VIGESIMO NOVENO . - Son atribuciones

del Gerente de la Compañía; Uno) Actuar de

Secretario de la Junta General de Accionistas;

Dos) Administrar la sociedad y sus negocios;

Tres) Efectuar toda clase de operaciones relacio-

nadas con el objeto social; Cuatro) Suscribir

conjuntamente con el Presidente los títulos de

acciones; Cinco) Nombrar o contratar trabajadores

para la empresa, fijar sus remuneraciones, así

1 como removerlos o sustituirlos; Seis) Presentar

2 anualmente a la Junta General de Accionistas

3 una Memoria explicativa acerca de la gestión

4 y situación económica y financiera de la Com-

5 paña acompañada del Balance General y el

6 Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias;

7 Siete) Cuidar que la contabilidad de la Compañía

8 sea llevada de conformidad con lo dispuesto -

9 en las Leyes sobre la materia y las normas y

10 reglamentos que dicte la Superintendencia de

11 Compañías para tales efectos; Ocho) llevar el Li-

12 bro de Actas de Juntas Generales de Accionis-

13 tas, el Libro de Acciones y Accionistas y, en

14 general, todos los libros y documentos que por

15 disposición de la Ley o de estos Estatutos de-

16 ben permanecer bajo su cuidado y vigilancia;

17 Nueve) Ejercer las demás atribuciones que le

18 confiere la Ley y los presentes Estatutos o

19 que expresamente le fueren impuestas por la Jun-

20 ta General de Accionistas . - - - - -

21 ARTICULO TRIGESIMO . - El Gerente es el repre-

22 sentante legal de la Compañía, por consiguien-

23 te, está autorizado para manejar los dineros de

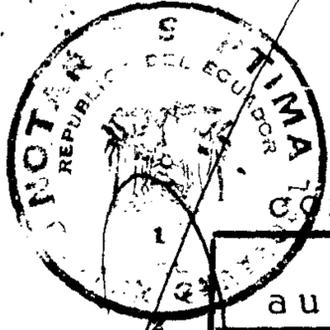
24 la Compañía y efectuar toda clase de opera-

25 ciones relacionadas con el objeto social; para

26 celebrar a nombre de la Compañía toda clase de

27 actos o contratos, sean civiles o mercantiles, de

28 trabajo o de cualquier naturaleza, relacionados



con el objeto social. El Gerente está, también,

autorizado para girar cheques contra cuentas

corrientes de la Compañía en relación con las

actividades de la misma. Sin embargo para la

enajenación o hipoteca de los bienes inmuebles

de propiedad de la Compañía, necesitará la au-

torización previa de la Junta General de confor-

midad con lo dispuesto en el número siete del

artículo Vigésimo Sexto de estos Estatutos. El

Gerente en el ejercicio de su representación le-

gal estará ampliamente autorizado, también, para

comparecer en juicio a nombre de la Compañía,

sea ésta, actora, demandada o tercerista, quedand-

do facultado para designar procuradores judicia-

les para asuntos determinados. -----

CAPITULO QUINTO : DE LA FISCALIZACION DE

LA COMPAÑIA . -----

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO . - La Compañía

será fiscalizada por el Comisario, de conformi-

dad con la Ley y los presentes Estatutos. - El

Comisario durará dos años en el ejercicio de su

cargo, pudiendo ser reelegido indefinidamente

Para ser Comisario de la Compañía no se necesi-

ta tener la calidad de accionista. -----

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO . - Son funcio-

nes del Comisario de la Compañía : Uno) Revi-

sar la contabilidad, libros, cuentas, comprobantes,

y en general, todas las operaciones contables

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

1 de la Compañía; Dos) Informar, anualmente, a la
2 Junta General Ordinaria, sobre el balance y
3 cuentas de la Compañía; Tres) Asistir, con voz
4 informativa a las Juntas Generales de Accio-
5 nistas; y, Cuatro) Ejercer las demás atribucio-
6 nes que le conceden la Ley y los Estatutos. --

7 CAPITULO SEXTO : DISPOSICIONES GENERALES. -

8 ARTICULO TRIGESIMO TERCERO : Las utilidades
9 realizadas por la Compañía se liquidarán al -
10 treinta y uno de Diciembre de cada año, a no
11 ser que la Junta General, con autorización previa
12 del Ministerio de Finanzas, decida otra fecha
13 de liquidación de las utilidades. -----

14 ARTICULO TRIGESIMO CUARTO . - De las utilida-
15 des líquidas de cada ejercicio se tomará un
16 porcentaje no menor del diez por ciento para
17 formar el fondo de Reserva Legal, hasta que
18 éste alcance por lo menos al cincuenta por -
19 ciento del capital social. Dicho fondo de reserva
20 será reintegrado en la misma forma si, después
21 de constituido, disminuyere por cualquier causa,
22 La Junta General podrá acordar la formación de
23 reservas especiales o voluntarias. El fondo de
24 Reserva Legal puede capitalizarse en cualquier
25 momento, por resolución de la Junta General de
26 Accionistas. -----

27 ARTICULO TRIGESIMO QUINTO . - Sólo se pagarán
28 dividendos sobre las acciones en razón de bene-



ficios realmente obtenidos y percibidos o de re-
 servas expresas efectivas de libre disposición.
 La distribución de dividendos a los accionistas
 se realizará en proporción al capital que hayan
 desembolsado, La acción para solicitar el pago
 de dividendos vencidos prescribe en cinco -
 años . - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO . - La Compañía -
 se disolverá al término del plazo fijado en es-
 tos Estatutos, a no ser que la Junta General -
 de accionistas hubiere resuelto su prórroga antes
 de su vencimiento. Podrá disolverse antes del
 plazo fijado de estos Estatutos, por acuerdo de
 la Junta General de Accionistas y en los
 casos previstos por la Ley. Disuelta la Com-
 pañia se pondrá en liquidación, salvo los ca-
 sos de absorción o de fusión, debiendo actua-
 como liquidador el Gerente de la Compañía . - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO . - En caso de
 duda sobre algún punto de los presentes Esta-
 tutos, de obscuridad en su texto o de falta de
 disposición se procederá de acuerdo con lo
 que al respecto resuelva la Junta General". - - -
 (Hasta aquí los Estatutos) .. - A continuación la
 Junta General resuelve, por unanimidad, es decir,
 con el voto conforme de la totalidad del capi-
 tal pagado concurrente , autorizar al Presiden-
 te de la Compañía, Ingeniero Juan González Por-

1 tés, para que otorgue la correspondiente escri-

2 tura pública de transformación de la compañía

3 " AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS

4 RUSTICOS ", en sociedad anónima debiendo -

5 agregarse a la escritura el balance final -

6 cerrado el día anterior al otorgamiento de -

7 la escritura pública, quedando plenamente facul-

8 tado para cumplir con todos los requisitos exi-

9 gidos por la Ley para la constitución de la

10 Compañía anónima, cuya forma se adopta, de

11 conformidad con lo dispuesto en el artículo -

12 trescientos setenta y seis de la Ley de Com-

13 pañas . - El Secretario de la Junta deja cons-

14 tancia que los siguientes documentos son incor-

15 porados al expediente de la sesión de Junta

16 General a que se refiere esta Acta : a) Nom-

17 bramamiento de quienes concurren como representar-

18 te legales de las compañías socias; b) Lista de

19 Asistentes a Junta General de Socios. - No ha-

20 biendo otro asunto que tratar, el Presidente con-

21 cede un momento de receso para la redacción de

22 esta Acta. Reinstalando la sesión, el Secretario

23 dá lectura al Acta, la misma que es aprobada

24 por unanimidad, sin modificaciones. A la una de

25 la tarde se da por terminada la sesión y para

26 constancia firman esta Acta, el Presidente de la

27 Junta, todos los socios asistentes y el Secretario

28 de la Junta General . - Firmado : firma ilegible.-

BALANCE GENERAL al 30 de Noviembre de 1.981



A C T I V O

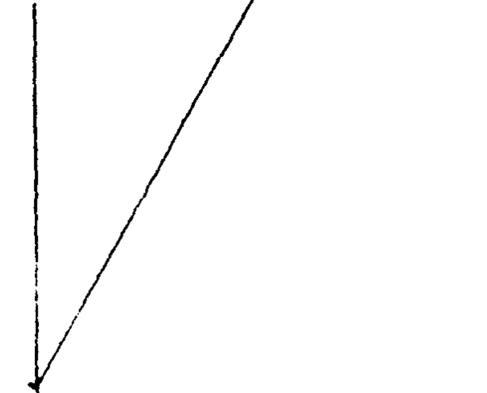
Corriente			
CAJA Y BANCOS	Δ	688.864.70	
CUENTAS POR COBRAR	"	711.238.39	
CUENTAS POR PAGAR	Δ	127.877.08	
ACCIONES	"	59.803.15	
Corriente	Δ	961.345.58	
Equipos	"	446.772.50	
Deprec. Acumulada	Δ	89.035.00	
Deprec. Acumulada	"	65.526.33	
Terminales y Furgones	Δ	4.500.00	
Deprec. Acumulada	"	3.412.50	
Deprecio de Maquinaria	Δ	3.486.939.43	
Deprec. Acumulada	"	1.217.023.99	

Otros Activos
 PRODUCCIONES QUIMICAS
 PRED. EJERC. ANTER.
 IMPUESTO ANTICIPADO
 IMPUESTO RENTA
 INTER. HIPOTEC. DIFERIDOS

"	4.332.82
"	187.285.50
"	85.662.18
"	11.431.52
"	115.741.88
Σ	5.840.786.85

P A S I V O

Corriente		
ORIG. POR PAGAR C.F.	Σ	4.217.000.78
15% PARTICIPAC. EMPLEADOS	"	
No Corriente		
ORIG. POR PAGAR L.F.	Σ	36.000.00
Capital y Patrimonio		
Capital	"	80.000.00
RESERVA LEGAL	"	36.65.00
RESERVA PROVISIONAL	"	142.000.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	"	3.289.31



CIA. CIVIL AGRICOLA "LAS VILLAS"

[Signature]
 GERENTE

[Signature]
 CONTADOR

AGRICOLA LAS VILLAS SOCIEDAD EN PRECIO AJUSTADO
DISTRIBUCION DE PATRIMONIO



ASOCIADOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	TOTAL
	100%	376.875,56	53.480,31	1.230.355,87
La Constructora, S.A.	40%	150.750,22	21.392,12	402.142,34
Compañía Fiduciaria e Inmobiliaria, S.A.	10%	37.667,50	5.348,03	43.015,53
Compañía Administradora, S.A.	5%	18.833,75	2.674,02	21.507,77
La Constructora, S. Ltda.	40%	150.750,22	21.392,12	402.142,34
Caro y Franco, S.A. (C.V.C.S.A.)	2,5%	9.421,80	1.337,01	30.758,81
Corporación Agrícola Níjara María, S.A.	2,5%	9.421,80	1.337,01	30.758,81
TOTAL	100%	376.875,56	53.480,31	1.230.355,87

CIA. AXA AGRICOLA "LAS VILLAS"
[Signature]
 GERENTE

[Signature]
 COMPTANT



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

Ingeniero Juan Gonzáles Portés . - PRESIDENTE DE

JUNTA GENERAL . - Firmado : firma ilegible -

Juan Cueto González . - p. LA FERRETERA C.A. -

Firmado : firma ilegible . - Julio Portés Armijos. -

p. SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. -

Firmado : Mariano González . - Ingeniero Mariano -

González Portés . - p. VALORES Y ADMINISTRA-

CIONES S. A . . - Firmado : firma ilegible . - Juan

Cueto González . - p. LA FERRETERA C. LTDA. -

Firmado : María Eugenia de González . - María

E. Acevedo de González . - p. CASA Y CAMPO

SOCIEDAD ANONIMA (C. Y. C. S. A.). - Firmado:

Diana Bjarner de González . - Diana Bjarner de

González . - p. PREDIMASA, PREDIAL DIANA MA-

RIA S. A . . - Firmado : Mariano González . - In-

geniero Mariano González Portés . - SECRETARIO

DE LA JUNTA GENERAL . - Certifico que la co-

pia que antecede es igual al original que consta

incorporado al Libro de Actas de " AGRICOLA LAS

VILLAS SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS ", al

que me remito en caso necesario . - Guayaquil, -

siete de septiembre de mil novecientos ochenta y

uno . - Firmado : Mariano González . - Ingeniero

Mariano González Portés . - SECRETARIO DE LA -

JUNTA GENERAL . - - - - -

Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes

y agregados/
insertos / que en un solo texto quedan elevados a

escritura pública . - Yo, el Notario doy fe que, -

después de haber sido leída en alta voz, toda es-

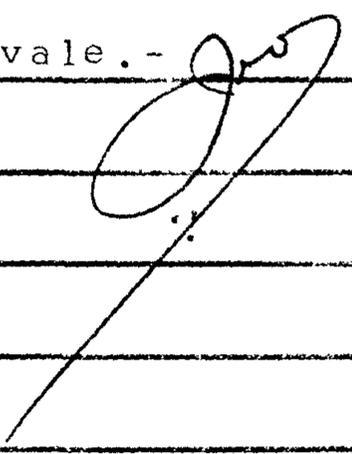
ta escritura pública al comparecientes, éste

la aprueba y la suscribe conmigo el notario en

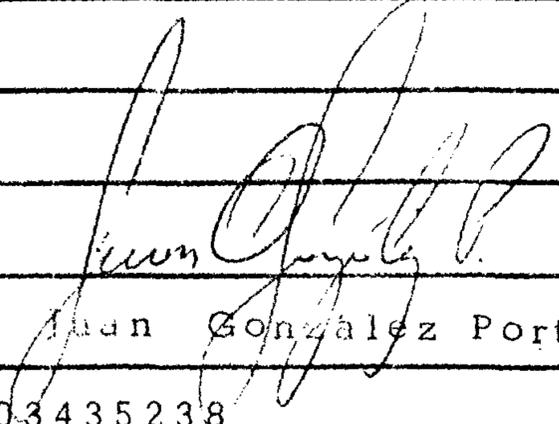
un solo acto, - Entre líneas : Señor Notario.- Si va-

le.- Enmendado: Doctor.- Si vale. - Entre línea: y agre-

gados.- Si vale.-



POR "AGRICOLA LAS VILLAS, SOCIEDAD EN PREDIOS RUS-
TICOS"



Juan González Portés.

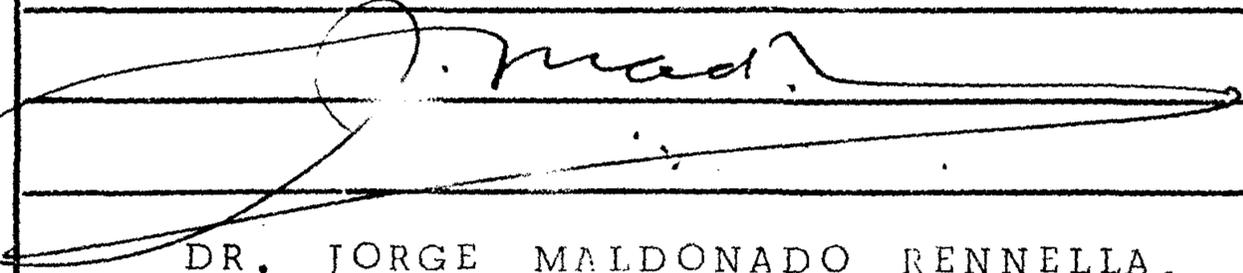
C.C. 0903435238

C.Trib. 002684

Certif. de Votación : 18-103 SN

RUC! 0990085439001

EL NOTARIO



DR. JORGE MALDONADO RENNELLA.

Se otor-

gó ante mí; y, en fe ce ello confiero este TERCER TES-
TIMONIO, en diecinueve fojas útiles que sello y firmo
en la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del
mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno . -

I
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
DR. JORGE MALDONADO RENNELLA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

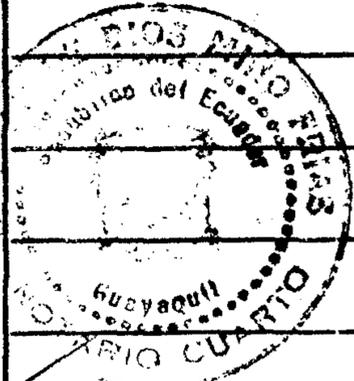
DOY FE: Que en esta fecha y al margen de las escrituras pú-
blicas correspondientes y en cumplimiento a lo dispuesto en los
artículos segundo y quinto de la Resolución No. IG - CA - 82 -
1458 de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, tomé no-
ta de la aprobación del cambio de denominación, la transforma-
ción y la reforma de estatutos de la compañía que contiene el
presente testimonio. - Guayaquil, septiembre seis de mil nove-
cientos ochenta y dos. -



[Handwritten signature]
DR. JORGE MALDONADO RENNELLA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que en esta fecha, he tomado nota
el margen de la matriz correspon-
diente a la Constitución de la Compañía Agrícola "LAS
VILLAS SOCIEDAD EN PR. DIOS RÚSTICOS" de fecha 26 de Ju-
lio de 1.982, sobre la Resolución Nº IG-CA-82 1458 del

Doctor César General Jones, Intendente de Compañías de Guayaquil, encargado, en que se aprueba : a) El cambio de denominación social que adopte la Compañía "Agrícola Las Villas Sociedad de Predios Rústicos", por el de "Agrícola Las Villas S.A." con motivo de la transformación de la especie de sociedad en Predios Rústicos a Compañía anónima; b) La transformación de la indicada Compañía; y, c) la Reforma de los estatutos constantes en esta Escritura precedente. - Guayaquil, 8 de Septiembre de 1.982.-



Ab. Juan de Dios Mino Frias
Notario Cuarto de Guayaquil

CERTIFICADO: queda inscrita la escritura pública de TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS DENOMINADA "AGRICOLA LAS VILLAS, SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS" A SOCIEDAD ANONIMA que intercede, con el número veintinueve en el Registro Mercantil i anotada bajo el número mil doscientos cincuenta y cuatro del Repertorio, en Yaguachi, Octubre ocho de mil novecientos ochentidos.

Se tomó nota de la "TRANSFORMACION de SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS A SOCIEDAD ANONIMA al margen de las respectivas inscripciones en Yaguachi, Octubre ocho de mil novecientos ochentidos.



MIGUEL TORAL JOUVIN

Registrador de la Propiedad del Canton