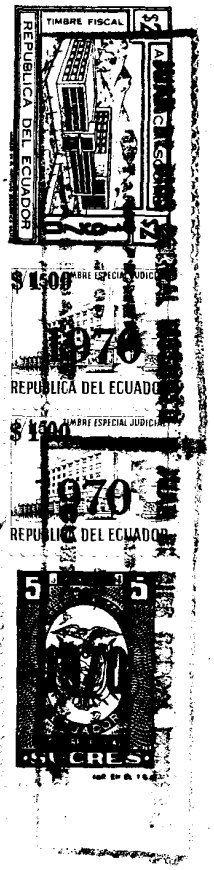


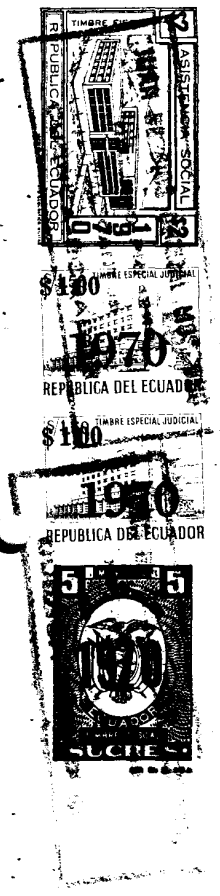
COPIA.-"En Cuenca,Provincia del Azuay,República del Ecuador, a veinticuatro de Septiembre de mil novecientos setenta,ante mí el Notario Juan de Dios Corral Moscoso,comparecen los señores Juan Eljuri Chica y su mujer Olga Antón de Eljuri,quien comparece prestando su consentimiento para la transferencia de dominio del inmueble a que se refiere el presente contrato, doctor Orlando Pazos,soltero,doctor Tito Domingues,casado,Economista Adrían Domingues,soltero y Medardo Sánchez,casado,todos ecuatorianos,mayores de edad,avecindados en esta ciudad, capaces ante la ley,a quienes de conocerles doy fe,y cumplidos los requisitos legales previos,para que se la eleve a escritura pública,me entregan la siguiente minuta,cuyo texto dice:-"Señor Notario: Eleve Usted a escritura pública la presente minuta,que contiene el contrato de Compañía Anónima Civil, que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA.-PARTES QUE INTERVIENEN.-Concurren a la celebración del presente contrato de Compañía,los señores Juan Eljuri Chica,,doctor Orlando Pazos,doctor Tito Domingues,señor Economista Adrían Domingues y señor Medardo Sánchez,todos de nacionalidad ecuatoriana,domiciliados en Cuenca,Provincia del Azuay, con capacidad legal para obligarse.-CLAUSULA SEGUNDA.-DECLARACION DE VOLUNTAD.-Los señores Juan Eljuri Chica,doctor Orlando Pazos,doctor Tito Domingues,Adrían Domingues y Medardo Sánchez,tienen a bien declarar que es su voluntad celebrar, como en efecto celebran,mediante esta Escritura Pública,un Contrato de Compañía Anónima Civil,para emprender en compra y venta de bienes raíces y actividades de administración de los mismos,dividiéndose los beneficios que se obtengan.-CLA-

SULA TERCERA.-La Compañía que se constituye mediante el presente contrato se regirá por lo que dispone la Ley de Compañías,las demás normas vigentes del Código de Comercio y del Código Civil que fueren aplicables y los Estatutos de la Sociedad que a continuación se insertan.-ESTATUTOS.-CAPITULO PRIMERO.-DEL NOMBRE,OBJETO,DOMICILIO,PLAZO Y CAPITAL DE LA SOCIEDAD.-ARTICULO PRIMERO.-Con el nombre de "Constructora San Jorge,S.A.",se constituye en este acto una Compañía Anónima Civil.-ARTICULO SEGUNDO.-La Sociedad tendrá por objeto dedicarse a la compra y venta de bienes raíces,a la planificación,ejecución de parcelaciones,construcciones,urbanizaciones y a la administración de los mismos.-Podrá adquirir derechos reales y personales y contraer obligaciones de dar,hacer y no hacer.-ARTICULO TERCERO.-El domicilio de la Compañía,es la ciudad de Cuenca,Cantón Cuenca,Provincia del Azuay.Para cambiar el domicilio a cualquier otro lugar del país,y para establecer Sucursales y Agencias,en cualquier ciudad del Ecuador o del Extranjero,se necesitará autorización de la Junta General de Accionistas.-ARTICULO CUARTO.-El plazo de duración de la Compañía,es de cincuenta años,que se contarán desde la fecha de inscripción de este contrato en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca.El plazo podrá ser aumentado o disminuído y la Sociedad podrá disolverse o liquidarse aún antes de expirar dicho plazo,si así lo resuelve la Junta General de Accionistas.-ARTICULO QUINTO.-El capital de la Sociedad es de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES,dividido en sesenta y cinco acciones al portador por un valor nominal de DIEZ MIL SUCRES,cada una,numeradas del cero uno al sesenta y cinco.-Todas las acciones de

la Compañía son ordinarias y constarán de títulos individuales emitidos bajo la firma del Presidente y el Gerente de la Compañía.-El capital social está totalmente suscrito y pagado.-CAPITULO SEGUNDO.-DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.-ARTICULO SEXTO.-La Compañía estará dirigida por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente,el Vicepresidente y el Gerente.-ARTICULO SEPTIMO.-La Junta General de Accionistas,es la reunión de los socios de la Compañía,en número suficiente para hacer quórum; habrá quórum,cuando concurran a la sesión,socios que representen por lo menos,el cincuenta y uno por ciento del capital social,salvo que se trate de segunda o ulterior convocatoria,pues entónces la Junta sesionará con el número de socios asistentes sea cual fuere el capital que representen.-Las decisiones de la Junta General se tomarán por mayoría de votos,es decir la mitad más uno del total de acciones representadas en la sesión.-Cuando la Ley exija mayores porcentajes que los indicados anteriormente tanto para que haya quórum como para tomar resoluciones,se estará a lo que dice la Ley.-ARTICULO OCTAVO.-Las acciones de la Compañía dan derecho a votos en proporción a su valor pagado.-Por consiguiente,cada acción pagada de DIEZ MIL SUCRES,dá derecho a un voto en las resoluciones de la Junta General.-ARTICULO NOVENO.-La Junta General de accionistas,será convocada por el Presidente de la Sociedad en la forma indicada en el artículo doscientos sesenta y dos,de la Ley de Compañías. Sin embargo,también una Junta General podrá realizarse,siempre que concurra la totalidad del capital pagado,de acuerdo al artículo doscientos sesenta y cuatro,de la Ley de Compañías.

Este organismo sesionará en forma ordinaria,cuando menos una vez al año,en cualquier día del primer trimestre del año.-Sesionará extraordinariamente cuando convoque el Presidente o, a solicitud de socios que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social.-Presidirá las sesiones el Presidente de la Compañía o quien lo subrogue.De Secretario actuará el Gerente,o cualqpier accionista con el carácter de Ad-hoc,cuando faltare el Gerente.De cada sesión se levantará una acta en el Libro respectivo,la misma que será legalizada por el Presidente y el Secretario de la Junta General.-ARTICULO DECIMO.-Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: UNO.-Designar y remover al Presidente,al Vice-presidente,al Gerente,al Sub-gerente y a los Comisarios.-DOS.-Autorizar la enajenación y gravamen de los inmuebles de la Sociedad.-TRES.-Ejercer las facultades señaladas en todos y cada uno de los numerales del artículo doscientos cincuenta y siete,de la Ley de Compañías,y las señaladas especialmente en otros artículos de estos Estatutos.-CUATRO.-Resolver cualquier asunto que no siendo de competencia especial de los administradores de la Compañía debe ejecutarse en interés de élla.-ARTICULO DECIMO PRIMERO.-El Presidente y el Gerente,son los administradores y los representantes legales dela Sociedad y como tales orientarán las actividades de la Compañía y celebrarán a nombre de élla todo acto o contrato por medio del cual se adquieren bienes y derechos,se transfieran o enajenen dichos bienes y derechos; se contraigan obligaciones principales,solidarias o subsidiarias sin que existan límites en la cuantía de éllas.El Presidente y el Gerente no tendrán más limitaciones que las re-

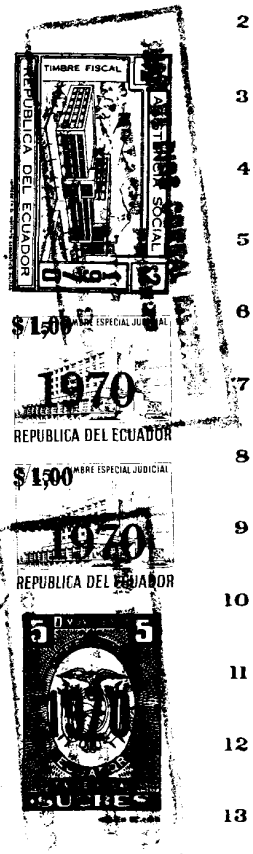
ferentes a la enajenación y gravamen de bienes raíces,pues para estos actos deberán contar con la previa autorización de la Junta General de Accionistas.-Se deja expresa constancia de que el Presidente y el Gerente,actuando uno cualesquiera de éllos a nombre de la Sociedad la representarán legalmente en todos y cada uno de los actos y contratos a que se refiere este artículo.-ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-En caso de falta o ausencia del Presidente lo subrogará el Vice-presidente quien cuando ejerza la subrogación,tendrá todas las facultades señaladas en el artículo décimo primero que antecede.-ARTICULO DECIMO TERCERO.-El Presidente,el Gerente,el Vice-presidente y el Sub-gerente,durarán dos años en sus cargos.-ARTICULO DECIMO CUARTO.-La Junta General de Accionistas designará anualmente un Comisario Principal y un Suplente.-El Comisario tendrá todas las atribuciones y deberes señalados en la Ley de Compañías,particularmente en el artículo trescientos diez de la misma.-ARTICULO DECIMO QUINTO.-De las utilidades líquidas se destinará un porcentaje no menor del diez por ciento para formar el fondo de reserva legal.-ARTICULO DECIMO SEXTO.-El reparto de utilidades será resuelto por la Junta General.-Para que puedan distribuir utilidades es necesario que sean liquidadas y percibidas.Los accionistas recibirán utilidades en proporción al valor pagado de sus acciones.-ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-La Sociedad se disolverá anticipadamente,cuando así lo resuelva la Junta General de Accionistas.En lo demás, se estará a lo dispuesto en el artículo trescientos cincuenta y tres de la Ley de Compañías.-ARTICULO DECIMO OCTAVO.-En caso de liquidación de la Compañía,la Junta General,designará un



liquidador,dictará las normas para la liquidación y señalará las facultades del liquidador.-ARTICULO DECIMO NOVENO.-En todo lo que no estuviere previsto en estos estatutos,se aplicarán las Reglas del Código Civil y de la Ley de Compañías.-CLAUSULA CUARTA.-DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL SOCIAL.-El Capital de "Constructora SAN JORGE,S.A.",es suscrito en la siguiente forma: Señor Juan Eljuri Chica,suscribe sesenta y un acciones de DIEZ MIL SUCRES,cada una,total: SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES. Doctor Orlando Pazos,suscribe,una acción de DIEZ MIL SUCRES. Doctor Tito Dominguez,suscribe una acción de DIEZ MIL SUCRES. Señor Adrían Dominguez,suscribe una acción de DIEZ MIL SUCRES. Señor Medardo Sánchez,suscribe una acción de DIEZ MIL SUCRES. En total se han suscrito sesenta y cinco acciones de DIEZ MIL SUCRES,cada una de éllas.-CLAUSULA QUINTA.-DEL PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.-El Capital de "Constructora San Jorge,S.A.",se lo paga en la siguiente forma: PRIMERO.-En numerario los señores doctor Orlando Pazos,doctor Tito Dominguez,señor Adrían Dominguez y señor Medardo Sánchez,han depositado en el Banco del Azuay,en la cuenta de integración de capital de la Compañía "Constructora San Jorge S.A.",la suma de CUARENTA MIL SUCRES, o sea DIEZ MIL SUCRES apportados por cada uno de éllos.En señal del depósito se acompaña la carta otorgada por el mencionado Banco.-SEGUNDO.-En especies.-Por su parte,el señor Juan Eljuri Chica,con el fin de pagar el valor aportado a la formación de esta Compañía,transfiere a "Constructora San Jorge,S.A.", el inmueble que se detalla a continuación,o sea: la casa y terreno que la tiene en la calle "Bolívar",de esta ciudad,signada con los Números setecientos sesenta y seis,al setecientos

setenta y seis,la misma que tiene la siguiente linderación: por el Norte,con el inmueble que fue de la señora Hortensia Ordóñez viuda de Crespo Toral y que hoy es de propiedad del Licenciado don Alberto Cardoso; por el Sur,la calle "Bolívar"; por el Oriente,con las propiedades de los herederos de Abel Cedillo,con las propiedades del Banco Central del Ecuador,Sucursal en Cuenca,con la casa /que es hoy/ del señor Manuel Vintimilla Crespo y con la casa del doctor Carlos Arízaga Toral; por el Occidente,con la casa de los herederos del señor Luis Tinoco.-Este inmueble se adquirió por compra hecha por el señor Juan Eljuri Chica a la señora Rosa Tinoco viuda de Merchán,según escritura celebrada el veintiseis de Agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro,e inscrita el día veintiseis de Agosto del mismo año,con el Número quinientos veintisiete,en la Registraduría de la Propiedad,de este Cantón.-Esta escritura se efectuo ante el Notario doctor Abelardo Tamariz Crespo.-Esta propiedad se encuentra totalmente saneada,es decir libre de todo gravamen que limite su posesión,dominio,uso o goce.El socio que aporta el inmueble arriba descrito estima que este vale más de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES,pero que está dispuesto a aportar a la Sociedad,como en efecto lo hace,en la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES,para pagar las acciones que ha suscrito.Por su parte,los peritos señores Luis Lucero y Luis Vintimilla,han avaluado el mencionado inmueble en la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES.-Finalmente los consocios doctor Orlando Pazos,doctor Tito Dominguez,señores Adrian Dominguez y Medardo Sánchez,expresan que en la Junta General del día veinte de Agosto de mil novecientos setenta,designaron peritos a

los señores Lucero y Vintimilla y que dichos señores,presentaron el informe de avalúo del inmueble,el mismo que fue considerado y aprobado en Junta General del día veintiocho del mismo mes y año o sea en la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES.-Dejan expresa constancia que en las dos juntas arriba indicadas el señor Juan Eljuri Chica no votó ni para la designación de peritos ni para aprobar el informe.-CLAUSULA SEXTA.-TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL PREDIO APORTADO.-El predio cuya historia se deja relacionado en la cláusula quinta de este Estatuto,dentro de los linderos y cabidas,con todas sus servidumbres activas y pasivas,los cónyuges don Juan Eljuri Chica y doña Olga Antón de Ejuri,quien también y para este objeto comparece al otorgamiento de este instrumento,declaran que transfieren su dominio pleno y absoluto a favor de la Compañía /Anónima/ "Constructora San Jorge,S.A.",Compañía que se contituye en este mismo acto,pasando en consecuencia dicho inmueble a ser propiedad de la Compañía,pues declaran los tracentes que es de su voluntad no reservarse nada para sí y que la transferencia de dominio la hacen en pago de la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES aportado para la integración del Capital Social de la Compañía y conforme al avalúo que ha sido practicado por los peritos cediendo en consecuencia a favor de la Compañía "Constructora San Jorge,S.A.",el uso,posesión,dominio y goce del inmueble que pasa a ser de patrimonio de la Compañía,transferencia de dominio que se hace sin gravamen o limitación alguna y comprometiéndose los tradentes al saneamiento y evicción de ley.Los fundadores autorizan al señor Juan Eljuri Chica,para que solicite a la Intendencia de Compañías la



aprobación de esta Sociedad y realice los trámites necesarios para su inscripción en el Registro Mercantil,así como para que convoque a la primera Junta General de Accionistas.Autorizamosle igualmente para que obtenga la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad,de manera que el dominio del inmueble que aquí se aporta quede definitivamente a favor de la Sociedad que constituímos.Adjuntamos los respectivos documentos habilitantes para la validéz de este instrumento y solicitamos que Usted señor Notario se sirva agregar las demás cláusulas de estilo.-ff) Juan Eljuri Ch.-Olga Antón de Eljuri.-Dr.Orlando Pazos.-Dr.Tito Dominguez,Abogado-Matrícula Número doscientos ochenta y nueve.-Adrían Dominguez.-Medardo Sánchez".-Hasta aquí la minuta,la misma que reconociéndola como suya los otorgantes,aceptándola y ratificándola en lo que a cada cual corresponde,la dejan elevada a escritura pública,para los fines legales.La minuta se agrega al Registro.Los documentos habilitantes que se han hecho mención en la minuta inserta,que se devuelven,dicen:-"Banco del Azuay.-Departamento Legal.-El Banco del Azuay; Certifica: Que tenemos registrado en nuestros Libros un depósito de CUARENTA MIL SUCRES,en la Cuenta "Integración de Capital"de la Compañía en formación "Constructora San Jorge,S.A.",por aportaciones de los promotores señores: Doctor Orlando Pazos,diez mil sucres.-Doctor Tito Dominguez,diez mil sucres.-Economista Adrían Dominguez,diez mil sucres.-Señor Medardo Sánchez,diez mil sucres.-Total: CUARENTA MIL SUCRES.-El presente certificado,lo damos en Cuenca,a los veintidós días del mes de Septiembre de mil novecientos setenta.-Por el Banco del Azuay.-f) A.Borrero V.,

p.Gerente General".-"COPIA.-PRIMERA JUNTA DE FUNDADORES DE "CONSTRUCTORA SAN JORGE,S.A.".-En Cuenca,a veinte de Agosto de mil novecientos setenta,a las cinco de la tarde,constituídos los presentes en la Oficina Comercial del Señor Juan Eljuri Chica,ubicada en la carrera "Bolívar",Número seiscientos cincuenta y dos,de esta ciudad,procedimos a instalarnos en Junta de Fundadores,con el objeto de constituír una Sociedad Anónima Civil,que se dedique a la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y que gire con un capital de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES.Efectivamente y encontrándonos reunidos los señores Juan Eljuri Chica,Doctor Orlando Pazos,Doctor Tito Dominguez,Señor Adrian Dominguez y Señor Medardo Sánchez, es decir todos los fundadores de "Constructora San Jorge,S.A.", se designa Presidente de la Junta al Señor Juan Eljuri Chica y de Secretario ad-hoc,al doctor Tito Dominguez,y en vista de que en la constitución de esta Sociedad se aportará por parte de don Juan Eljuri Chica,un bien inmueble,ubicado en la calle "Bolívar",Número setecientos sesenta y seis al setecientos setenta y seis,dentro de los linderos y superficie constantes en la respectiva escritura de adquisición de dicho inmueble, se procede a nombrar a los peritos que deben proceder al avalúo del inmueble a aportarse; al efecto,puesto en consideración de la Junta el nombre de los señores Luis Lucero y Luis Vintimilla,la Junta se pronunció porque sean designados para peritos a dichos señores,habiendo salvado su voto,el señor Juan Eljuri Chica.Se resolvió solicitar a los señores peritos eleven su informe a la brevedad posible y dentro de esta misma semana,y quedamos convocados los presentes,dándonos por cita-

dos para la Junta de Fundadores que conocerá de dicho informe y resolverá sobre la constitución de la Sociedad,el día veintiocho de Agosto del presente año,a las cinco de la tarde, en este mismo local.Para constancia de lo cual se suscribe esta acta.-f) Juan Eljuri Chica,Presidente.-f) Dr.Tito Dominguez, Secretario Ad-hoc".-"SEGUNDA JUNTA DE FUNDADORES DE CONSTRUCTORA SAN JORGE,S.A.".-En la ciudad de Cuenca,el día veintiocho de Agosto de mil novecientos setenta,a las cinco de la tarde,se reunen los señores Juan Eljuri Chica,doctor Orlando Pazos,doctor Tito Dominguez,señor Adrían Dominguez y señor Medardo Sánchez,en la Oficina Comercial del señor Juan Eljuri Chica,ubicada en la calle "Bolívar",Número seiscientos cincuenta y dos,de la ciudad de Cuenca.Se designa Presidente de la Junta al señor Juan Eljuri Chica y de Secretario Ad-hoc,al doctor Tito Dominguez,esta Junta tiene por objeto de conocer el informe que han presentado los peritos señores Luis Lucero y Luis Vintimilla,sobre el avalúo del inmueble a aportarse para la constitución de la Sociedad.Efectivamente conocido como ha sido el informe por todos y cada uno de los presentes, se procedió a deliberar sobre su aprobación.Habiéndose resuelto por todos los fundadores,tal aprobación,con el voto salvado de don Juan Eljuri Chica,se acordó aceptar el avalúo en la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SUCRES y se lo tenga por definitivo y por tanto sea agregado a la escritura de constitución de la Sociedad,que vá a otorgarse.Se resuelve que la Sociedad girará con un capital de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES,el que se dividirá en sesenta y cinco acciones de DIEZ MIL SUCRES,cada una,que serán suscritas así: sesenta y un ac-

Intendencia de Compañías de Cuenca, por Resolución No.17-IC-70, expedida el veintinueve de Septiembre de mil novecientos setenta, ha aprobado la escritura constitutiva de la Compañía Anónima Civil denominada "CONSTRUCTORA SAN JORGE, S.A.", habiendo el suscrito, de conformidad con el artículo tercero de dicha Resolución anotado al márgen de la matríz correspondiente la Resolución aprobatoria mencionada, de lo que se sienta razón en la precedente copia.-

Cuenca, Septiembre 30 de 1.970

El Notario Primero

f) Juan dD. Corral Moscoso.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución contenida de este documento, he procedido a realizar la inscripción del contrato social de "CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A." en el Registro Mercantil, con el Nº 132, así como de la expresada Resolución que tiene fecha del día de ayer, dictada por la Intendencia de Compañías de Cuenca.- Cuenca, a 30 de Setiembre de 1970.-

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON

Dr. Enrique L. Neira Carrión