



Julio 20-92

00000000

CONSTITUCION DE LA COMPANIA  
ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA  
JOJEIMSA S. A.-----  
CUANTIA: S/. 2.000.000,00----

En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del  
Guayas, República del Ecuador, el día de hoy, veinte de  
julio de mil novecientos noventa i dos, ante mi Doctor  
Alberto Bobadilla Bodero, Abogado, Notario  
Cuarto del Cantón Guayaquil,  
comparecen los señores 1 Ines Margarita Espinoza  
Flores de Sánchez, casada, ejecutiva; 2 Pedro Monge  
Peñaloza, soltero, estudiante; 3 Jennifer Sánchez Espinoza,  
soltera estudiante; 4 Patricia Monge Peñaloza, soltera,  
5 empleada; Delia Peñaloza Flores, soltera, empleada. Los  
mencionados comparecientes son mayores de edad,  
ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, capaces para  
obligarse y contratar a quienes de conocer doy fé. Bien  
instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de  
constitución de Compañía Anónima Civil, a la que proceden  
como queda expresado, por sus propios derechos y con amplia y  
entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la  
minuta que es del tenor siguiente: \*SEÑOR NOTARIO: Sírvasse  
autorizar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo,  
una por la cual conste la constitución de una Compañía  
Anónima Civil que se otorga al tenor de las cláusulas  
siguientes: PRIMERA: INTERVINIENTES.— Concurren a la  
celebración de este contrato y manifiestan expresamente su  
voluntad de constituir la Compañía Anónima Civil que se  
denominará: INMOBILIARIA JOJEIMSA S. A., las siguientes

Dr. Alberto Bobadilla Bodero  
Notario Cuarto de Guayaquil

personas: señores Ines Margarita Espinoza Flores, Pedro Monge Peñaloza, Jennifer Sánchez Espinoza, Patrica Monge Peñaloza y Delia Peñaloza Flores, todos en la ciudad de Guayaquil. SEGUNDA: La Compañía que se constituye

mediante este contrato se regirá por lo que dispone la Ley de Compañías, las normas del Derecho Positivo Ecuatoriano y que le fueren aplicables y por los Estatutos Sociales que se insertan a continuación: ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA

INMOBILIARIA JOJEIMSA S. A.- CAPITULO PRIMERO: DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO: ARTICULO PRIMERO: Constitúyese

en esta ciudad la Compañía INMOBILIARIA JOJEIMSA S.A., la misma que se regirá por las Leyes del Ecuador, los presentes estatutos y los reglamentos que se expidan. - ARTICULO

SEGUNDO: OBJETO.- La Compañía tendrá por objeto adquirir, arrendar, administrar, beneficiar y enajenar bienes inmuebles.

Podrá adquirir títulos valores, así como acciones y participaciones de Compañías ya constituidas. Para el cumplimiento de

sus fines, la Compañía podrá celebrar los actos y contratos indispensables para el cumplimiento de su objeto social. La

Compañía por su naturaleza civil queda prohibida de ejercer la industria y el comercio. ARTICULO TERCERO: La Compañía

tendrá un plazo de duración de cien años, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. ARTICULO CUARTO:

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador y podrá

establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del Exterior. - CAPITULO SEGUNDO: CAPITAL,

ACCIONES Y ACCIONISTAS: ARTICULO QUINTO: El capital de la Compañía es de DOS MILLONES DE SUCRES, dividido en dos mil



..00000003



acciones ordinarias y nominativas de un mil acciones cada una, capital que podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas.- ARTICULO SEXTO:

Las acciones estarán numeradas del uno al dos mil y serán firmadas por el Gerente de la Compañía.- ARTICULO SEPTIMO:

Si una acción o certificado provisional se extraviara, deteriorare o destruyere, la Compañía podrá anular el título, previa publicación efectuada por la Compañía, por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación de el domicilio principal de la misma.- Una vez transcurridos treinta días a partir de la fecha de la última publicación se procederá a la anulación del título, debiendo conferirse uno nuevo al accionista.- La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.

ARTICULO OCTAVO: Cada acción es indivisible y da derecho a voto en proporción a su valor pagado, en las Juntas Generales.- En consecuencia, cada acción liberada da derecho a un voto, en dichas Juntas Generales.- ARTICULO NOVENO:

Las acciones se anotarán en el Libro de Acciones y Accionistas donde se registrarán también los trasposos de dominio o pignoración de las mismas.- ARTICULO DECIMO: La Compañía no emitirá los títulos definitivamente de las acciones mientras están no estén totalmente pagadas.- Entre tanto, solo se les dará a los accionistas certificados provisionales y nominativos.- ARTICULO DECIMO PRIMERO:

En la suscripción de nuevas acciones por aumento de capital, se preferirá a los accionistas existentes en proporción a sus acciones.-

CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACION DE LA

Dr. Alberto Bobadilla Bodere  
Notario Cuarto de Guayaquil

COMPANIA: ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El Gobierno de la Compañia corresponde a la Junta General, que constituye su organo supremo. La administración de la Compañia se ejecutará a travez del Presidente, del Gerente y del o los Subgerentes, de acuerdo a los términos que se indican en los presentes estatutos.- ARTICULO DECIMO TERCERO: La Junta General la

componen los accionistas legalmente convocados o reunidos.-

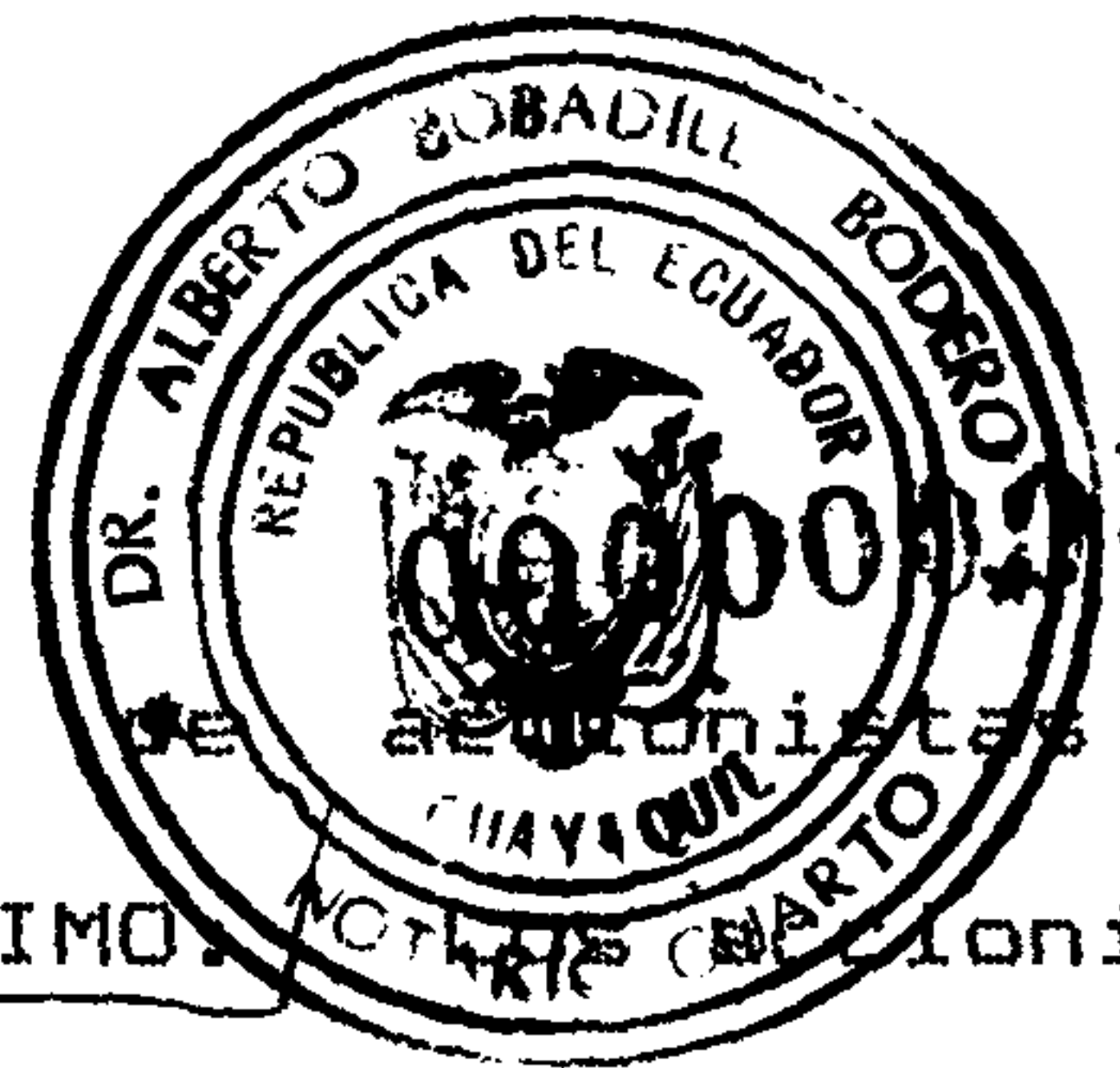
ARTICULO DECIMO CUARTO: La Junta General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañia, previa convocatoria efectuada por el Presidente a los accionistas, por la Prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en domicilio principal de la Sociedad, y con ocho dias de anticipación por lo menos al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, dia, hora y objeto de la reunion. ARTICULO DECIMO QUINTO: La Junta General

Extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo previa la convocatoria del Gerente por su iniciativa, o a pedido de un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento del capital social. Las convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las ordinarias.- ARTICULO DECIMO SEXTO: Para constituir quorum

en una Junta General, se requiere, si se trata de primera convocatoria, la concurrencia de un número de accionistas que represente por lo menos la mitad del capital pagado.- De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo con la Ley de Compañias, la misma que contendrá la advertencia de



••00000004



que habrá quorum con el número de accionistas que concurrieren. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Los accionistas

podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante carta - poder.- ARTICULO

DECIMO OCTAVO: En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificar el quorum se dará lectura y discusión de los informes de los administradores y comisarios, luego se conocerá y aprobará el balance general y el estado de perdidas y ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades liquidas, constitución de reservas, proposiciones de los accionistas y por último se efecturán las elecciones si es que corresponde hacerlas en ese periodo, según los estatutos.- ARTICULO DECIMO NOVENO: Presidirá las Juntas

Generales el Presidente y actuará como Secretario el Gerente, pudiendo nombrarse, si fuere necesario un director de la sesión y/o un Secretario ad-hoc.- ARTICULO VIGESIMO: En las

juntas Generales ordinarias y extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizado en la convocatoria. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Todos los acuerdos

y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos Estatutos, exigieren una mayor proporción. Las resoluciones de Junta General son obligatorias para todos los accionistas.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Al terminarse la Junta General Ordinaria o extraordinaria, se concederá un receso para que el Gerente, como Secretario, redacte un acta, resumen de las resoluciones o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha

Dr. Alberto Bobadilla Boderó  
Notario Cuarto de Guayaquil

acta - resumen pueda ser aprobada por la Junta General y tales resoluciones o acuerdos entrarán de inmediato en vigencia. Todas las actas de Junta General serán firmadas por el Presidente y el Gerente - Secretario, o por quienes hagan sus veces en la reunión; se extenderán a máquina, en hojas debidamente foliadas y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las

Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallara presente la totalidad del capital social pagado y cumpliendo las demás disposiciones correspondientes de la Ley de Compañías.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Para

que la Junta General Ordinaria o, Extraordinaria pueda acordar validamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación de los estatutos, habrá de concurrir a ella el setenta i cinco por ciento del capital pagado. En segunda convocatoria, bastará la representación de la tercera parte del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiera el quorum 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 antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga.- ARTICULO

VIGESIMO QUINTO.- Son atribuciones de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria: (a) Elegir al Presidente, al



Dr. Alberto Bobadilla Bodero  
Notario Cuarto de Guayaquil



Gerente y al o los subgerentes de la Compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente; b) Elegir uno o más Comisarios quienes durarán dos años en sus funciones; c) Aprobar los Estados financieros, los que deberán ser presentados con el informe del Comisario en la forma establecida en la Ley de Compañías; d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; e) Acordar el aumento o disminución del capital social de la Compañía; f) Acordar la disolución o liquidación de la Compañía antes del vencimiento del plazo señalado o el prorrogado en su caso de conformidad con la Ley; g) Elegir al Liquidador de la Sociedad; h) Conocer de los asuntos que se sometan a su consideración de conformidad con los presentes estatutos; y, i) Resolver los asuntos que le corresponden por la Ley, por los presentes estatutos o reglamentos de la Compañía.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Son atribuciones y deberes del Gerente: a) Ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía; b) Administrar con poder amplio, general y suficiente los establecimientos, empresas, instalaciones y negocios de la Compañía, ejecutando a nombre de ella, toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en los estatutos. Podrá sin autorización de la Junta General, enajenar o disponer e hipotecar o dar en prenda los bienes muebles e inmuebles de la Compañía; c) Dictar el presupuesto de ingresos y gastos; d) Manejar los fondos de la Sociedad bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes, y efectuar toda clase de



operaciones con bancos, civiles o mercantiles, relacionadas con el objeto social; e) Suscribir pagares o letras de cambio y en general todo documento civil o comercial que obligue a la Compañía; f) Nombrar y despedir trabajadores previa las formalidades de la ley; constituir mandatarios generales especiales; previa la autorización de la Junta General, en el primer caso, dirigir las labores del personal y dictar reglamentos; g) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; h) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la Sociedad y velar por una buena marcha de sus dependencias; i) Presentar un informe anual a la Junta General Ordinaria, conjuntamente con los estados financieros, y el proyecto de reparto de utilidades, y, las demás atribuciones que le confieran estos estatutos. En los casos de falta, ausencia o impedimento para actuar del Gerente será reemplazado por el Presidente.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: El Presidente de la Compañía tendrá los siguientes deberes y atribuciones: a) Actuar de Presidente en las Juntas Generales de accionistas; y b) Los demás deberes y atribuciones que le determine la Junta General. El Presidente no ejercerá la representación legal, judicial ni extrajudicial de la Sociedad, sino únicamente en los casos en que reemplace al Gerente.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Los Subgerentes tendrán las atribuciones y los deberes que les señale la Junta General de Accionistas, sin que puedan ejercer la representación legal legal de la Compañía.

VIGESIMO NOVENO: Son atribuciones y deberes del o los Comisarios lo dispuesto en la Ley de Compañías.- CAPITULO CUARTO: ARTICULO TRIGESIMO: La compañía



000000006



se disolverá por las cláusulas determinadas en las Compañías, en tal caso entrará en liquidación la que estará a cargo del Gerente. - TERCERA: DE LA SUSCRIPCION Y

PAGO DEL CAPITAL SOCIAL: El capital de la Compañía INMOBILIARIA JOJEIMSA S. A., sido suscrito de la siguiente

manera: 1 Ines Margarita Espinoza Flores de Sánchez, ha

suscrito mil novecientos noventa i seis acciones

ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una;

el señor 2 Pedro Monge Peñaloza, 3 Jennifer Sánchez

Espinoza, 4 Patricia Monge Peñaloza, 5 Delia Peñaloza

Flores, han suscrito cada una de ellas

una acción ordinaria y nominativa de un mil sucres.

CUARTA: DEL PAGO DEL CAPITAL SOCIAL: El capital

social de la Compañía Anónima INMOBILIARIA JOJEIMSA

S.A., ha sido pagado por los accionistas en la

siguiente forma: la accionista Ines Margarita

Espinoza de Sánchez, ha pagado el veinticinco por ciento del

valor de cada una de las acciones suscritas, obligandose

a pagar el saldo en el plazo de un año tal como lo

manda a la Ley. El resto de los accionistas ha pagado

el ciento por ciento de la suscripción, todo lo cual

consta en el Certificado de Integración de Capital otorgado

por el Banco Sociedad General de Crédito, que se acompaña

para que sea protocolizado con esta escritura.

El pago antes indicado se ha efectuado en numerario. El

saldo del valor que la accionista está a deber

por la suscripción de acciones, que equivale al setenta i

cinco por ciento del valor de cada una de las acciones,

Dr. Alberto Bobadilla Bodega

Notario Cuarto de Guayaquil

será pagado en el plazo de un año a partir de la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.-


QUINTA: Las accionistas fundadoras expresamente autorizan a uno cualquiera de ellas para que realice todas las diligencias legales y administrativas para obtener la aprobación y registro de la Compañía.- Agregue usted, señor Notario, la demás cláusulas de Ley.- (firmado) Jorge Guerrero Sanchez. Abogado.- Registro número ochocientos setenta i seis.- Es copia de la minuta.- Los otorgantes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido integro del presente instrumento, dejándolo elevado a escritura pública para que surta sus efectos legales.- Quedan agregados al Registro, formando parte integrante del presente contrato el certificado de integración de capital.

La cuantía de esta escritura es la suma de Dosmillones de sucres, hallándose exonerada del pago de impuestos de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto numero setecientos treinta i tres del veintidos de Agosto de mil novecientos setenta i cinco, publicado en el Registro Oficial número ochocientos setenta i ocho del veintinueve de Agosto del mismo año.- Leída esta escritura de principio a fin por mi el Notario, en alta voz a los otorgantes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo.- Doy fé.

  
Ines M. Espinoza de Sanchez

C.C. 090109816-0

C.V. 014-155

  
Pedro Mongel Peñaloza

C.C. 090967299-0

C.V. 041-040

pasan.....





**BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO**  
**CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL**



Certificamos haber recibido en depósito en cuenta especial para la integración del capital de la Compañía en formación **INMOBILIARIA JOJEIMSA S.A.**

la cantidad de **QUINIENTOS TRES MIL 00\*100 SUCRES \$/ 503.000,00** sucres, correspondiente a los aportes hechos por los socios o accionistas fundadores, en la proporción siguiente:

**NOMBRE:**

**CANTIDAD:**

**INES M. ESPINOZA DE SANCHEZ** ✓

**\$/ 499.000,00** ✓

**JENNIFER SANCHEZ ESPINOZA** ✓

**1.000,00** ✓

**DELIA PEÑALOZA FLORES** ✓

**1.000,00** ✓

**PATRICIA MONGE PEÑALOZA** ✓

**1.000,00** ✓

**PEDRO MONGE PEÑALOZA** ✓

**1.000,00** ✓

**=====**  
**\$/ 503.000,00**  
**=====**

Entregaremos el capital depositado en la Cuenta de Integración de Capital a que se refiere este Certificado, una vez constituida la Compañía, a los Administradores de la misma, después de que el Juez competente o Superintendente de Compañías, según sea el caso, nos haya comunicado por escrito su debida constitución y previa entrega a este Banco de copia certificada e inscrita tanto de la correspondiente escritura de constitución así como de los numbramientos de los Administradores.

Si la compañía en formación no llegare a constituirse, los depósitos hechos a que se refiere este Certificado, serán reintegrados a los referidos depositantes, previa autorización del Juez competente o Superintendencia de Compañías, según el caso.

El presente documento no tiene valor negociable y lo hemos extendido a base de la información y datos que nos han sido proporcionados por los interesados, sin nuestra responsabilidad.

**GQUIL, JULIO/17/92**

Ciudad

fecha

**BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO**

*[Firma Autorizada]*  
**FIRMA AUTORIZADA**

CASA MATRIZ Av. 9 de Octubre 1404 y Machala - Telfs.: 286700 - 398900 - Casilla: 5501 - Telex: 043138 - Fax: 283952 - Guayaquil - Ecuador  
SUCURSAL MAYOR: Av. Amazonas y Veintimilla (esq.) - Telfs.: 564324 - 564216 - 562343 - 561578 - Casilla 794-A - Telex: 022819 - Fax: 564209 - Quito - Ecuador

000000008

Escritura de Constitución de la Compañía INMOBILIARIA

- JOJEIMSA. S. A.

Jennifer Sanchez Espinoza

C.I. 0915307484

C.V. Exenta

Patricia Monda Peñaloza

C.I. 0909672859

C.V. 131-137

Delia Peñaloza Flores

C.I. 090448633-9

C.V. 037-190

Dr. Alberto Bobadilla Bodero  
Notario Cuarto de Guayaquil

El Notario

COPIA DE SU ORIGINAL, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ÉSTA  
COPIA CERTIFICADA, QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN GUAYAQUIL, A  
DIECISIETE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.

ES FIEL  
TERCERA



Dr. Alberto Bobadilla Bodero  
Notario Cuarto de Guayaquil



R A Z O N : - EL DOCTOR ALBERTO BOBADILLA BODERO, NOTARIO CUARTO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES DE QUE SE ENCUENTRA INVESTIDO, DA FE: DE QUE SE HA TOMADO NOTA AL MARGEN DE LA MATRIZ DE 20 DE JULIO DE 1992, DE LO DISPUESTO EN LA RESOLUCIÓN No. 92-2-1-1-0001849 DICTADA POR EL SUBINTENDENTE DE DERECHO SOCIETARIO DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL, DE QUE HA SIDO APROBADO LA CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA JOJEIMSA S.A., DE CONFORMIDAD AL CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ANTECEDE. --

GUAYAQUIL, 27 DE AGOSTO DE 1992

Certifico que con fecha de hoy, y, En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número 92 - 2 - 1 - 1 - 0001849, dictada el 27 de Agosto de 1.992, por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, fue inscrita esta escritura pública, la misma que contiene la CONSTITUCION de la compañía denominada INMOBILIARIA JOJEIMSA S. A. , de fojas 24.747 a 24.759, número 9.181 del Registro Mercantil y anotada bajo el número - 16.798 del Repertorio.- Guayaquil, dos de Septiembre de mil novecientos noventa y dos.- El Registrador Mercantil.-

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

Certifico : Que con fecha de hoy, fue archivada una copia auténtica de la presente escritura pública, en cumplimiento del Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el señor Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial No 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, dos de Septiembre de mil novecientos noventa y dos.- El Registrador Mercantil.-

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

0009063

SC-DA-SG

000000018

14 OCT 1992

Guayaquil,

Señor

GERENTE DEL BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO  
Ciudad.-

Señor Gerente:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 1º de la Resolución N° 89-1-0-3-0010, expedida por el señor Superintendente de Compañías el 14 de Noviembre de 1989; comunico a usted que se encuentra concluido el trámite legal de Constitución de la compañía.

INMOBILIARIA JOJEIMSA S.A.

Muy Atentamente

DIOS. PATRIA Y LIBERTAD



Ab. Miguel Martínez Dávalos  
SECRETARIO DE LA SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS OFICINA GUAYAQUIL

em/.