



Julio 20, 92
00000000

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA
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 dia 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 Ines Margarita Espinoza

Flores de Sánchez, casada, ejecutiva; Pedro Monge

Peñaloza, soltero, estudiante; Jennifer Sánchez Espinoza,

soltera estudiante; Patricia Monge Peñaloza, soltera,

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 fe. 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: Sirvase

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

~~CONSTITUYENTE~~

personas: señores Ines Margarita Espinoza Flores, Pedro Monge Peñaloza, Jennifer Sánchez Espinoza, Patricia 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



0000000003

acciones ordinarias y nominativas de un millon tres 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 traspasos de dominio o pignoración de las mismas.-

ARTICULO DECIMO: La Compañía no emitirá los títulos definitivamente de las acciones mientras éstas 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 Boden
Notario Cuarto de Guayaquil

John

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 periodicos 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 concurrieren. - ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Los accionistas que

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 ultimo se efectuarán 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 puntuado 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 Bodero
Notario Cuarto de Guayaquil

• Oficio de la Junta General

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 y 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



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 élla, 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

Dr. Alberto Bobadilla Botero
Notario Cuarto de Guayaquil

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; 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 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

00000006



se disolverá por las cláusulas determinadas en la suscripción de la Compañía, 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., ha sido suscrito de la siguiente manera:

1) Ines Margarita Espinoza Flores de Sánchez ha suscrito mil novecientas noventa y seis acciones ordinarias y nominativas de un mil sucre cada una;

2) el señor Pedro Monge Peñaloza,

3) Jennifer Sanchez

4) Espinoza, Patricia Monge Peñaloza,

5) Delia Peñaloza Flores, han suscrito cada una de ellas una acción ordinaria y nominativa de un mil sucre.

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

Notario Cuarto de Grado
Alberto Bobadilla Boero

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 Sánchez. Abogado.- Registro número ochocientos setenta i seis.- Es copia de la minuta.- Los otorgantes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido integral 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 suces, 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 fe.

Ricardo Pérez
Ines M. Espinoza de Sánchez

C.C. 090109816-0
C.V. 014-155

Pedro Monge Pérez

C.C. 090967299-0
C.V. 041-040

pasan.....



0000000007

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** sures, 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.

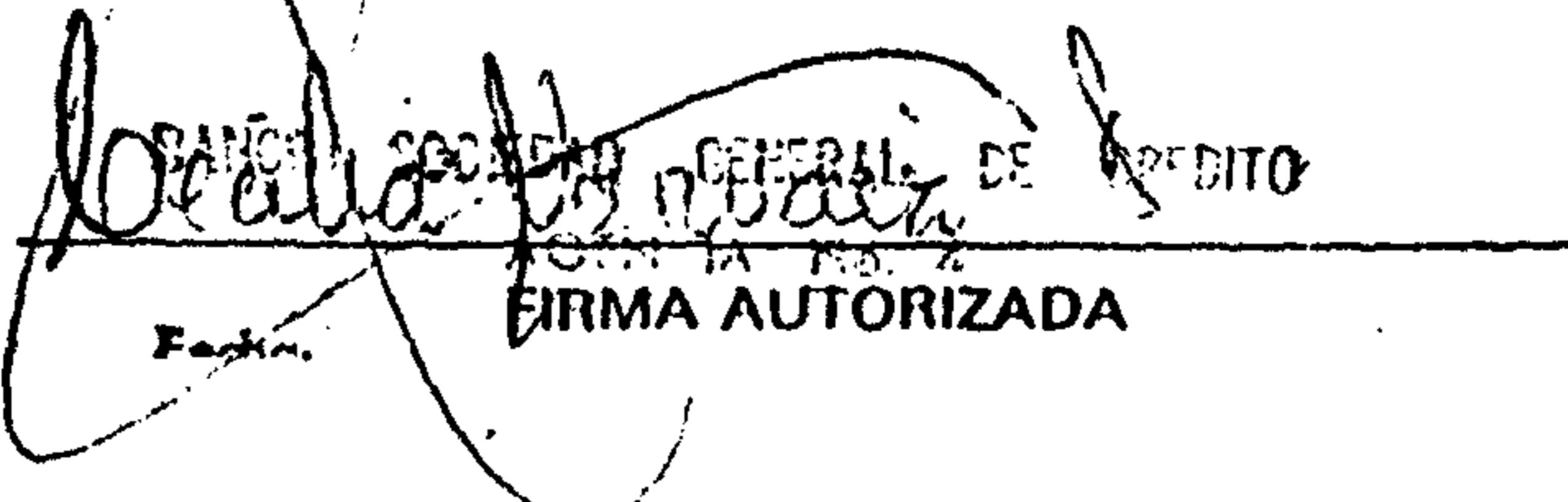
El presente documento no tiene valor negociable y lo hemos extendido a base de la información y datos que nos han sido proporcionados por los interesados, sin nuestra responsabilidad.

GQUIL, JULIO/17/92

Ciudad

fecha

BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO



CASA MATRIZ Av. 9 de Octubre 1404 y Machala - Telfs.: 288700 - 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

COOO225

009030008

Escritura de Constitución de la Compañía INMOBILIARIA

- JOERIMSA. S. A.

- Dr. Alberto Bobadilla Boderro Notario Cuarto de Guayaquil

- Dr. Alberto Bobadilla Boderro Notario Cuarto de Guayaquil

Jennifer Sanchez Espinoza

Jennifer Sanchez Espinoza

C.I. 0915307484

C.V. Exenta

C.I. 0909672859

C.V. 131-137

Patricia Monge Peñaloza

Delia Penaloza Flores

C.I. 090448633-9

C.V. 037-190

el testero

Dr. Alberto Bobadilla Boderro
Notario Cuarto de Guayaquil

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

ES FIEL
TERCERA



Dr. Alberto Bobadilla Boderro
Notario Cuarto de Guayaquil

1

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 MATRÍZ DE 20 DE JULIO DE 1992, DE LO DISPUESTO EN LA RESOLUCIÓN N°. 92-2-1-1-0001849 DICTADA POR EL SUBINTENDENTE DE DERECHO SOCIETARIO DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL, DE QUE HA SIDO APROBADO LA CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA JOJEIMSA S.A., DE QUILLOFORMIDAD 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.-

J. Alcivar
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, pu-
blicado en el Registro Oficial N° 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guaya-
quil, dos de Septiembre de mil novecientos noventa y dos.- El Registrador
Mercantil.-

J. Alcivar
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

END/.