



1 ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE
2 PREDIALPINA S.A.-----

3 CUANTÍA: S/.2'000.000,00.-----

4 En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del
5 Guayas, República del Ecuador, al veintidós de junio

6 de mil novecientos noventa y tres, ante mí, DOCTOR ALBERTO

7 BOBADILLA BODERO, Notario Cuarto del cantón, comparecen:

8 la señora Mirta Martínez de Penna, casada, ejecutiva;

9 Teodoro Maldonado Guevara, soltero, abogado; Fernando

10 Cortez Lugo, casado, abogado; Abraham Zurita Méndez,

11 casado, empleado; y, la señorita Verónica Potes

12 Guerra, soltera, estudiante. Los comparecientes son

13 ecuatorianos todos, excepto la señora Mirta Martínez de Penna

14 que es argentina; domiciliados en esta ciudad de Gua-

15 yaquil, capaces para obligarse y contratar, a quienes de

16 conocer doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultado

17 de esta escritura pública a la que comparecen con amplia y

18 entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta

19 del tenor siguiente: MINUTA: "SEÑOR NOTARIO: Eleve Usted a

20 Escritura Pública la presente minuta que contiene el acto de

21 constitución de una sociedad anónima, que se otorga al tenor

22 de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES.

23 Concurren a celebrar la presente escritura pública de

24 constitución de una compañía anónima; las siguientes

25 personas: Mirta Martínez de Penna, abogados Teodoro Maldo-

26 nado Guevara y Fernando Cortez Lugo, Abraham Zurita

27 Méndez y Verónica Potes Guerra. Todas las personas antes

28 mencionadas son ecuatorianas -excepto la señora Mirta Martí-

M
Dr. Alberto Bobadilla Bodero
Notario Cuarto de Guayaquil

1 nez de Penna, que es ~~argentina~~ y domiciliadas en la
2 ciudad de Guayaquil. SEGUNDA: Los contratantes ~~mencionados~~
3 en la cláusula precedente declaran que es su voluntad
4 constituir una compañía anónima, a cuyo acto unen sus
5 capitales para dividirse las utilidades que se obtengan.
6 TERCERA: La compañía que se constituye mediante este
7 contrato se registrará por lo que disponen la Ley de Compañías,
8 las normas de Derecho Positivo Ecuatoriano que le fueren
9 aplicables y por el Estatuto Social que, debidamente
10 aprobado por los accionistas, se insertan a continuación:
11 ESTATUTO DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA DENOMINADA PREDIALPINA S.A.:
12 CAPÍTULO PRIMERO: DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL, OBJETO SOCIAL,
13 DOMICILIO Y CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑIA.- ARTÍCULO
14 PRIMERO: DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL: Se constituye en esta
15 ciudad la compañía anónima, ~~de nacionalidad ecuatoriana~~, que
16 se denominará PREDIALPINA S.A. Compañía anónima que se
17 registrará por las leyes del Ecuador, el presente Estatuto y
18 los reglamentos que se expidieren. ARTÍCULO SEGUNDO:
19 OBJETO SOCIAL: La compañía tendrá por objeto realizar
20 inversiones en bienes raíces así como también realizar actos
21 de administración de los mismos. Para el cumplimiento de
22 sus fines, podrá adquirir bienes muebles e inmuebles,
23 derechos, acciones, participaciones sociales, transferirlas
24 y contraer obligaciones de toda clase. ARTÍCULO TERCERO:
25 PLAZO: El plazo de duración de la compañía será de
26 cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción
27 de esta escritura en el Registro Mercantil. El plazo podrá
28 aumentarse o restringirse y la sociedad podrá disolverse aun



General

1 antes de cumplido éste, si así lo decide la Junta General de
 2 Accionistas. ARTÍCULO CUARTO: DOMICILIO: El domicilio
 3 principal de la compañía es la ciudad de Guayama y podrá
 4 establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la
 5 república o del exterior, previa autorización de la Junta
 6 General de Accionistas. ARTÍCULO QUINTO: DEL CAPITAL
 7 SOCIAL.- El capital social de la compañía es dos millones
 8 de sucres, dividido en dos mil acciones ordinarias y
 9 nominativas de un mil sucres cada una, numeradas desde la
 10 cero cero cero uno hasta la dos mil. Cada título de acción
 11 podrá representar una o más de ellas y será suscrito por el
 12 Presidente y el Gerente General de la compañía. CAPÍTULO
 13 SEGUNDO: DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑIA.-
 14 ARTÍCULO SEXTO: La compañía estará gobernada por la Junta
 15 General de Accionistas y administrada por el Presidente, el
 16 Gerente General y los Gerentes y Subgerentes que se nombren
 17 de acuerdo con el estatuto. ARTÍCULO SÉPTIMO: DE LA JUNTA
 18 GENERAL.- La Junta General de Accionistas es el órgano
 19 supremo de la compañía, es la reunión de los socios de la
 20 compañía en número suficientes para hacer quórum. Habrá
 21 quórum cuando concurren a la sesión un número de socios que
 22 representen por lo menos el cincuenta por ciento del capital
 23 social pagado. En caso de no estar representado el capital
 24 necesario en la primera convocatoria, se procederá a una
 25 segunda convocatoria, la misma que no podrá demorar más de
 26 treinta días de la fecha fijada para la primera reunión. El
 27 quórum para instalarse en segunda convocatoria, será el que
 28 prevee la ley para la segunda convocatoria. Toda decisión

2000
7000 =
2'000.000

El. Alberto Bobadilla Bobadilla
Gerente General de Guayama

Adm

1 de la Junta General se tomará por mayoría de votos, es
2 decir, la mitad más uno del capital pagado concurrente a la
3 sesión. Cuando la ley exija un mayor porcentaje que los
4 señalados anteriormente, tanto para que haya quórum como
5 para tomar decisiones, se estará a lo que ella disponga.

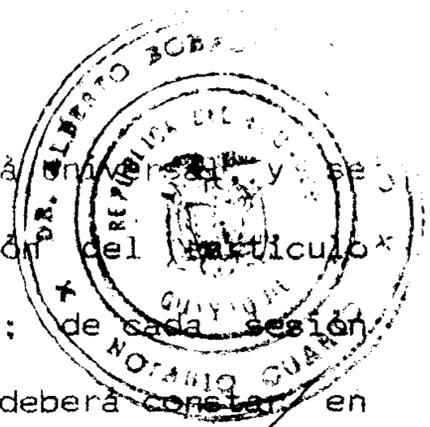
6 ARTÍCULO OCTAVO.- Las acciones de la compañía tendrán
7 derecho a voto en las resoluciones de la Junta general, en
8 proporción a su valor pagado.

9 ARTÍCULO NOVENO.- La Junta
10 General será convocada por el representante legal de la
11 compañía en la forma que indica la ley.

12 ARTÍCULO DÉCIMO.-
13 La Junta General será presidida por el Presidente de la
14 compañía o por cualquier accionista que será designado con
15 el carácter de ad-hoc para el efecto, en caso de falta o
16 ausencia de dicho funcionario. De Secretario actuará el
17 Gerente General de la compañía o cualquier accionista
18 designado con el carácter de ad-hoc en casos de falta o
19 ausencia de aquél.

20 ARTÍCULO UNDÉCIMO.- Las Juntas
21 Generales son ordinarias y extraordinarias. La Junta
22 General ordinaria sesionará obligatoriamente cuando menos
23 una vez al año, para conocer básicamente los asuntos
24 consignados en los numerales segundo, tercero y cuarto del
25 artículo doscientos setenta y tres de la Ley de Compañías.

26 La Junta General Extraordinaria sesionará en todos los casos
27 previstos por la ley especial cuando sea convocada a
28 solicitud de socio o socios que representen, por lo menos,
el veinticinco por ciento del capital social. Además la
Junta General de Accionistas podrá entenderse válidamente
convocada cuando se presente la totalidad del capital



1 social, en cuyo caso la Junta se denominará Junta General y se
 2 celebrará de acuerdo a la disposición del artículo
 3 doscientos ochenta de la Ley de Compañías; de cada sesión
 4 de Junta General se levantará un acta que deberá constar en
 5 el archivo respectivo, la cual será legalizada por el
 6 Presidente y por el Secretario de la sesión. **ARTÍCULO**

7 **DUODÉCIMO: ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA JUNTA GENERAL.-**

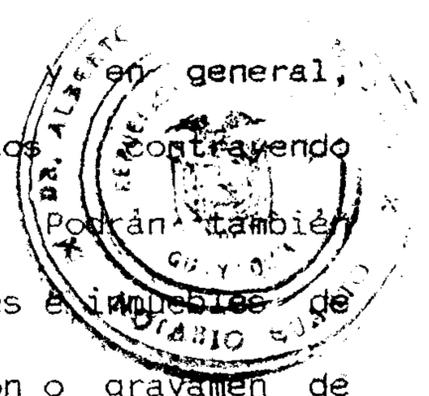
8 Son atribuciones y deberes de la Junta General: a.) Desig-
 9 nar y remover al Presidente, al Gerente General, a los
 10 Gerentes y Subgerentes y al Comisario tanto principal como
 11 suplente; b.) señalar la remuneración que deberán percibir
 12 los funcionarios mencionados en la letra anterior; c.)
 13 autorizar al funcionario representante de la compañía el
 14 otorgamiento de poderes generales, o para la designación de
 15 factores; d.) conocer y resolver sobre los informes que le
 16 presente el Gerente General de la sociedad y el comisario;
 17 e.) autorizar la venta, enajenación y gravámenes de los
 18 bienes inmuebles de la compañía; f.) resolver acerca de
 19 la fusión, transformación, disolución y liquidación de la
 20 compañía, nombrar liquidadores, fijar el procedimiento para
 21 la liquidación, establecer la retribución de los
 22 liquidadores y considerar las cuentas de la liquidación;
 23 g.) conocer cualquier otro asunto que, no siendo de
 24 competencia especial de algún funcionario de la compañía, le
 25 corresponda decidir en interés de ella; h.) conocer
 26 cualquier otro asunto que por ley le corresponda decidir.

27 **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** La representación legal judicial y
 28 extrajudicial de la sociedad la ejercerán individual o

Handwritten signature and stamp:
 Bobadilla Bobadilla
 Guayaquil

*Pl
Sub. 2*

1 conjuntamente el Presidente y el Gerente General de la
2 compañía. Ante la falta o ausencia de ambos los subrogará
3 cualquiera de los Gerentes de la compañía. **ARTÍCULO DÉCIMO**
4 **CUARTO: DE LOS REPRESENTANTES LEGALES.-** El Presidente y el
5 Gerente General de la compañía tendrán las atribuciones
6 que se señalen en este estatuto y además ejercerán, en la
7 forma ya expresada en el artículo anterior, la
8 representación legal judicial y extrajudicial de la
9 sociedad. Durarán cinco años en el ejercicio de sus
10 funciones. Les corresponderán los siguientes actos: **ACTOS**
11 **DE ADMINISTRACIÓN:** El Presidente y el Gerente General de
12 la compañía podrán realizar toda clase de actos
13 administrativos de la sociedad; asimismo, podrán intervenir
14 en todos los actos, negocios y actividades de la sociedad,
15 sujetándose únicamente, al objeto de la compañía. Podrán
16 contratar personal, establecer la remuneración de este
17 personal, remover a los empleados de la compañía, y en fin,
18 ejercer cualquier acto de administración de la sociedad.
19 **ACTOS DE REPRESENTACIÓN:** Como representantes legales que
20 son de la empresa, el Presidente y el Gerente General podrán
21 comparecer ante cualquier institución pública, privada con
22 finalidad social o pública, o privada, respondiendo por las
23 obligaciones o reclamando por los derechos de la compañía.
24 Podrán suscribir toda clase de documentos, tanto públicos
25 como privados, que contengan actos o contratos de los que
26 sea parte la sociedad, sin que exista límite en la cuantía
27 de tales obligaciones. En consecuencia, podrán librar,
28 endosar, aceptar y garantizar letras de cambio, suscribir y



1 endosar pagarés, girar y endosar cheques, y en general,
 2 firmar cualquier clase de documentos ^{Contrayendo}
 3 obligaciones a nombre de la compañía. ^{Podrán también}
 4 vender, enajenar y gravar los bienes muebles e inmuebles de
 5 la sociedad, mas, para la venta, enajenación o gravamen de
 6 los bienes raíces, necesitarán autorización expresa de la
 7 Junta General. Finalmente, les corresponderá la
 8 representación legal judicial y extrajudicial de la
 9 sociedad, pudiendo presentar demandas, pruebas, alegatos,
 10 interponer recursos, desistir de ellos y en fin, ejercer
 11 toda clase de atribuciones señaladas en el artículo cuarenta
 12 y ocho del Código de Procedimiento Civil. **ARTICULO DÉCIMO**

13 **QUINTO: DE LOS GERENTES.** Los Gerentes durarán también
 14 cinco años en sus cargos. Les corresponderá ejercer la
 15 representación legal de la compañía en la forma prescrita
 16 en el artículo Décimo Tercero de este estatuto. **social:**

17 **ARTICULO DÉCIMO SEXTO: DE LOS SUBGERENTES.-** A los
 18 Subgerentes les corresponderá únicamente las funciones
 19 administrativas que les impongan sus superiores jerárquicos
 20 como son el Presidente, el Gerente General y los Gerentes.

21 **ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO: DEL COMISARIO.-** La Junta General
 22 designará un comisario principal y su suplente, cuyos
 23 deberes y atribuciones son los que la Ley de Compañías
 24 establece. **ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: DE LAS UTILIDADES Y DEL**

25 **FONDO DE RESERVA.-** La Junta General de Accionistas acordará
 26 la distribución de las utilidades, las mismas que serán
 27 resultantes del beneficio líquido y percibido del balance
 28 anual, las que se repartirán a los accionistas en proporción

Dr. Alberto Contreras
Notario Público
Quinto de Enero

X

I

1 al valor pagado de sus acciones. De las utilidades líquidas
2 que resulten en cada ejercicio se tomará un porcentaje
3 equivalente por lo menos al diez por ciento de éstas, que se
4 destinará a formar el fondo de reserva hasta que alcance;
5 por lo menos, el cincuenta por ciento del capital social.

6 ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DE LA DISOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA.-

7 La compañía se disolverá por cualquiera de las causales
8 contempladas en la ley. ARTÍCULO VIGÉSIMO: DE LA

9 LIQUIDACIÓN.- La compañía durante el proceso de liquidación

10 conservará su personería jurídica, pero se agregará al
11 nombre o denominación social las palabras "en liquidación".

12 Dicho proceso lo llevarán a cabo el o los liquidadores, el
13 número será siempre impar. Las facultades de éstos serán

14 las que determine la Junta General de Accionistas y la Ley
15 de Compañías. CUARTA: DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CAPITAL

16 SOCIAL.- El capital social de la compañía PREDIALPINA S.A.

17 se lo suscribe de la siguiente manera: la señora María

18 Antonia de Penna suscribe un mil novecientos noventa y seis

19 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una;

20 y, los señores abogados Teodoro Maldonado Guevara y Fernando

21 Cortez Lugo, el señor Abraham Zurita Méndez y la señorita

22 Verónica Potes Guerra, suscriben cada uno, una acción

23 ordinaria y nominativa de un mil sucres cada una; es decir,

24 que entre los cinco socios está suscrita la totalidad del

25 capital social de la compañía PREDIALPINA S.A., que es de

26 dos millones de sucres, dividido en dos mil acciones

27 ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una.

28 QUINTA: DEL PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.- El capital social de

1 00000006



BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO S.A.
CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL



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

la cantidad de
sucres, correspondiente a los aportes hechos por los socios o accionistas fundadores, en la proporción siguiente:

<u>NOMBRE:</u>	<u>CANTIDAD:</u>
MIRTA ADELA MARTINEZ DE PENNA	S/.499.000,00
AB. TEODORO MALDONADO GUEVARA	250,00
AB. FERNANDO CORTEZ LUGO	250,00
ABRAHAM ZURITA MENDEZ	250,00
VERONICA POTIES GUERRA	250,00
T O T A L.....	<u>S/.500.000,00</u>

Dr. Alberto Bobadilla Bosa
Notario Cuarto de Guayaquil

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 nombramientos de los Administradores.

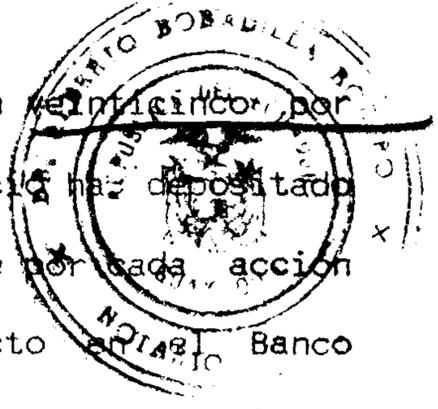
Si la compañía en formación no llegare a constituirse, los depósitos hechos a que se refiere este Certificado, serán reintegrados a los referidos depositantes, previa autorización del Juez competente o Superintendencia de Compañías, según el caso.

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.

GUAYAQUIL, JUNIO 22 DE 1993
Ciudad fecha

BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO

[Signature]
[Signature]
FIRMA AUTORIZADA



1 la compañía PREDIALPINA S.A. se paga en un veinticinco por
 2 ciento, en numerario, para lo cual cada socio ha depositado
 3 el monto correspondiente a dicho porcentaje por cada acción
 4 suscrita, en una cuenta abierta al efecto en el Banco
 5 Sociedad General de Crédito. Se acompaña para que forme
 6 parte de esta escritura pública, el certificado conferido
 7 por dicha institución bancaria, que acredita tal depósito.
 8 Los otorgantes se comprometen a cancelar el saldo adeudado
 9 por cada acción suscrita en el plazo de dos años contados a
 10 partir de la fecha de inscripción de esta escritura pública
 11 en el registro mercantil, mediante cualquiera de las formas
 12 legalmente contempladas. SEXTA: Cualquiera de los
 13 otorgantes de este acto queda autorizado a solicitar la
 14 aprobación y registro de esta escritura pública. Las partes
 15 autorizan asimismo, a los señores doctor Gonzalo Noboa
 16 Elizalde, abogado Gonzalo Noboa Baquerizo y abogado Teodoro
 17 Maldonado Guevara para que concurren a obtener tales
 18 aprobación y registro. (firma.) Abogado Teodoro Maldonado
 19 Guevara, registro número cuatro mil quinientos ochenta y
 20 tres. (Hasta aquí la minuta). Es copia, en consecuencia
 21 los otorgantes se afirman en el contenido de la preinserta
 22 minuta, la misma que se eleva a escritura pública para que
 23 surta todos sus efectos legales. Quedan agregados los
 24 documentos de ley. Leída esta escritura de principio a fin
 25 por mí, el Notario, en alta voz a los otorgantes, quienes la
 26 aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman
 27 en unidad de acto conmigo el Notario de todo lo cual doy
 28 fe.

Dr. Alberto Bobadilla B. Guevara
 Notario Cuarto de Guayaquil

Dr. Alberto Bobadilla B. Guevara
 Notario Cuarto de Guayaquil

Y

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

Mirita
Mirta Martínez de Penna

C.I. 09-1316989-2

Teodoro Maldonado
Ab. Teodoro Maldonado Guevara

C.C. 09-0745016-7 C.V. 275-043

Fernando Cortez Lugo
Ab. Fernando Cortez Lugo *

C.C. 09-08263288 C.V. 219-178

Abraham Zurita Méndez
Abraham Zurita Méndez

C.C. 09-10821420 C.V. 083-146

Verónica Potes Guerra
Verónica Potes Guerra

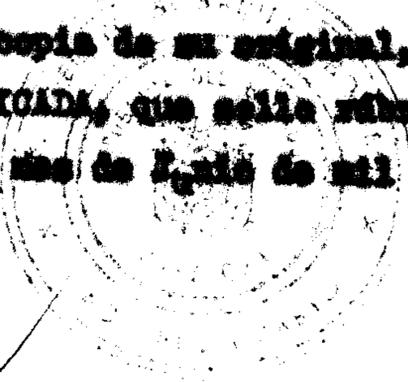
C.C. 09-11100881 C.V. *Exenta.*

El Notario

[Signature]

Es fiel copia de su original, en fe de
ello confiere esta **TERCERA COPIA CERTIFICADA**, que sella rubrica y firma
en Guayaquil, a los veintitres dias del mes de Junio de mil novecientos
noventa y tres.

Alberto Baballia Bodera
Notario Guayaquil



1 00000008

-Z O N : - El doctor ALBERTO BOBADILLA BODRERO, 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 22 de Junio de 1993 de lo dispuesto en la Resolución No. 93-2-1-1-000 1673 dictada por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, de que ha sido aprobado la Constitución simultánea de la compañía - PREDIALPINA S.A., conforme al contenido de la escritura pública que antecede.-----

Guayaquil, 15 de Julio de 1993



Certifico : Que con fecha de hoy, y, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número 93 - 2 - 1 - 1 - 0001673, dictada el 6 de Julio de 1.993, 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 PREDIALPINA S. A. , de fojas 22.328 a 22.329, número 9.135 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 16.718 del Repertorio.-Guayaquil, diez y seis de Julio de mil novecientos noventa y tres.- El Registrador Mercantil Suplente.-

Ldo. CARLOS PONCE ALVARADO
Registrador Mercantil Suplente
del Cantón Guayaquil

tífico : 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, diez y seis de Julio de mil novecientos noventa y tres.- El Registrador Mercantil Suplente.-

Ldo. CARLOS PONCE ALVARADO
Registrador Mercantil Suplente
del Causa Guayaquil



SC-DA-SG

0008954

Guayaquil,

16 SEP 1993

Señor

GERENTE DEL BANCO SOCIEDAD GENERAL DE CREDITO
Ciudad.

Señor Gerente:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 1º de la Resolución Nº 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.

PREDIALPINA S.A.S

Muy Atentamente

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



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

edp/.