



Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA



000002

-1-

NUMERO:
CONSTITUCION DE LA
COMPAÑIA ANONIMA
DENOMINADA
INMOBILIARIA GERAZAR
S.A.

CUANTIA: \$15'000.000,00.

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro; ante mí, abogado **EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA**, Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, comparecen las siguientes personas: señorita doña **MICHELLE ESTELLA NEUMANE PLAZA**, quien declara ser ecuatoriana, soltera, estudiante, por sus propios derechos; y señor don **JAIME BERNARDO CASTRO DAGER**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos.

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar, a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura pública de **CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA**, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos a la que proceden de una manera libre y espontánea y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así:

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase insertar una por la cual conste la Constitución de la compañía Anónima y demás declaraciones y convenciones que se determinan al tenor de las siguientes cláusulas:

INTERVINIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública y manifiestan su voluntad de constituir la compañía anónima, las personas naturales cuyos nombres, domicilios y nacionalidades son las que se expresan como siguen: a) MICHELLE ESTELLA NEUMANE PLAZA, soltera, ecuatoriana, domiciliada en Guayaquil; b) JAIME BERNARDO CASTRO DAGER, soltero, ecuatoriano, domiciliado en Guayaquil.-----

CLAUSULA PRIMERA.- Los fundadores, personas naturales aludidos anteriormente han aprobado los siguientes estatutos que forman parte integrante del contrato social de la compañía anónima.-----

**ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA ANONIMA INMOBILIARIA
GERAZAR S.A.**-----

CAPITULO PRIMERO : CONSTITUCION, DENOMINACION,
OBJETO, DOMICILIO, PLAZO, CAPITAL Y ACCIONES.-----

ARTICULO PRIMERO.- El nombre de la sociedad es
INMOBILIARIA GERAZAR S.A.-----

ARTICULO SEGUNDO.- La nacionalidad de la compañía es
ecuatoriana.-----

ARTICULO TERCERO : El objeto de la compañía es civil. Se dedicará a la compraventa, y administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales, a la actividad agrícola en el campo netamente civil. Para el cumplimiento de su objeto de la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes, e inclusive el de asociarse con otras personas.-----

ARTICULO CUARTO.- La compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, pero podrá establecer sucursales o agencias dentro del país o fuera de el.-----



Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA

ARTICULO QUINTO.- El plazo de duración del presente contrato de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución de la compañía en el Registro Mercantil.---

ARTICULO SEXTO.- El Capital Social de la compañía es de CINCO MILLONES DE SUCRES, dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, numeradas del cero cero cero uno a la cinco mil inclusive. Cada acción de un mil sucres que estuviere totalmente pagada, dará derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción a su valor pagado. Los títulos de las acciones contendrán las declaraciones exigidas por la Ley y llevarán las firmas del Presidente Ejecutivo y Gerente General. ---

ARTICULO SEPTIMO.- Las acciones se transfieren de conformidad con las disposiciones legales pertinentes, la compañía considerará como dueño de las acciones a quien aparezca como tal en su libro de acciones y accionistas. ---

ARTICULO OCTAVO.- En caso de extravío, pérdida, sustracción e inutilidad de un título de acciones se observarán las disposiciones legales para conferir un nuevo título en reemplazo del extraviado, sustraído o inutilizado. ---

C A P Í T U L O S E G U N D O : D E L G O B I E R N O , D E L A A D M I N I S T R A C I O N Y R E P R E S E N T A C I O N . ---

ARTICULO NOVENO.- La compañía será gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente Ejecutivo, el Gerente General, el Gerente Comercial y el Directorio cuando se organizare, quien, tendrá las atribuciones que les competen por las leyes y las que señalen los estatutos. ---

ARTICULO DECIMO.- La representación legal de la compañía estará

a cargo del Gerente General y del Presidente Ejecutivo individualmente, en todos sus negocios u operaciones. -----

CAPITULO TERCERO: DE LA JUNTA GENERAL. -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- La Junta General formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, es la más alta autoridad de la compañía y sus acuerdos y resoluciones obligan a todos los accionistas, al Presidente Ejecutivo, Gerente General y a los demás funcionarios y empleados. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Toda convocatoria a los Accionistas se hará mediante aviso suscrito por el Gerente General o el Presidente Ejecutivo en la forma y con los requisitos que determine la Ley. -----

ARTICULO DECIMO TERCERO.- El comisario será convocado especial e individualmente por las sesiones de la Junta General de accionistas pero su inasistencia no será causa de diferimiento de la reunión. -----

ARTICULO DECIMO CUARTO.- No obstante lo dispuesto en los dos artículos anteriores, la Junta General de Accionistas se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para cualquier asunto, siempre que se encuentre presente o representada la totalidad del capital social pagado y los accionistas acepten por unanimidad constituirse en Junta General y estén también unánimes, sobre los asuntos a tratarse en dicha Junta. Las Actas de las sesiones de Junta General de Accionistas celebradas conforme a lo dispuesto en este artículo deberán ser suscritas por todos los accionistas o sus representantes que concurrieren a ellas, bajo la pena de nulidad. -----

ARTICULO DECIMO QUINTO.- La Junta General no podrá



0000004

-3-

A6, EDUARDO FALQUEZ AYALA

considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria si no esta representada por los concurrentes a ella, por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital pagado. Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes. Se expresará así en la convocatoria que se haga. Para establecer el quórum susodicho se tomará en cuenta la lista de asistentes que deberá formular y firmar el Presidente Ejecutivo y el Gerente General o quien hiciere las veces de Secretario de la Junta. Toda convocatoria a Junta General se hará de conformidad con la Ley.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- Los accionistas pueden hacerse representar en las Juntas Generales por otras personas mediante carta dirigida al Gerente General o a quien hiciere sus veces, pero el Presidente Ejecutivo, el Gerente General, el Gerente Comercial, los miembros del Directorio y el comisario no podrán tener esta representación.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- La Junta General Ordinaria de Accionistas se reunirá obligatoriamente una vez al año dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico, en la preindicada reunión anual, la Junta General deberá considerar entre los puntos de su orden del día, los asuntos especificados en los literales c), d) y e), del artículo vigésimo de los presentes estatutos.- La Junta General de Accionistas Extraordinaria se reunirá cuando así lo resolviera el Gerente General o el Presidente Ejecutivo o quienes hagan sus veces, o cuando lo solicitaren a éste o aquel uno o más accionistas que representen por lo menos la cuarta parte del capital social.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- La Junta General será presidida por

el Presidente Ejecutivo de la compañía y el Gerente General actuará de Secretario. De cada sesión se levantará un Acta que podrá aprobarse en la misma sesión, en caso de ausencia del Presidente Ejecutivo, presidirá la Junta la persona que al efecto designen los concurrentes; y, en caso de ausencia del Gerente General, actuará de Secretario la persona que los concurrentes designen. -----

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Salvo las excepciones legales, toda resolución de Junta General de Accionistas deberá ser tomada por mayoría de votos del Capital pagado concurrente a la sesión. -----

ARTICULO VIGESIMO.- Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Nombrar al Presidente Ejecutivo, al Gerente General, al Gerente Comercial y al Comisario; b) Aceptar las excusas o renuncias de los nombrados funcionarios y removerlos, cuando estimen conveniente; c) Fijar las remuneraciones, honorarios o viáticos de los mismos si lo estimare conveniente; d) Conocer los informes, balances, inventarios y más cuentas que el Gerente General someta anualmente a su consideración y aprobarlos u ordenar su rectificación; e) Ordenar el reparto de utilidades en caso de haberlas y fijar, cuando proceda, la cuota de éstas para la formación de Fondo de Reserva Legal de las Sociedades; porcentaje que no podrá ser menor del fijado en la Ley; f) Ordenar la formación de reservas especiales de libre disposición; g) conocer y resolver cualquier punto que le sometan a su consideración el Presidente Ejecutivo, el Gerente General o el Comisario; h) Reformar los presentes estatutos; i) Nombrar cuando a su criterio el desarrollo de la compañía lo requiera, un Directorio compuesto de cuatro miembros incluido el Presidente Ejecutivo de la Compañía que la presidirá y el Gerente General, elegidos de conformidad con el artículo vigésimo cuarto. -----



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-4-

0000005

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- La Reserva Legal se formará por lo menos con el diez por ciento de las utilidades líquidas de la sociedad que arroje cada ejercicio económico hasta completar la cuantía mínima establecida por la Ley de Compañías.-----

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO : DISTRIBUCION DE UTILIDADES.- Una vez que sean aprobados el balance y el inventario del ejercicio económico respectivo, y después de practicadas las deducciones necesarias para la formación de la reserva legal de las reservas especiales que hayan sido resueltas por la Junta General, el saldo de las utilidades líquidas será distribuido en la forma que resuelva la Junta General de Accionistas. Las utilidades realizadas de la compañía se liquidarán al treinta y uno de diciembre de cada año.-

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.- La Compañía se disolverá en los casos previstos en la Ley de Compañías y en el Estatuto. Para el efecto de la liquidación, la Junta General nombrará un liquidador y hasta que lo haga actuará como tal el Gerente General de la compañía o quien haga sus veces.-----

CAPITULO CUARTO: DEL DIRECTORIO.-----

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- El Directorio se integrará cuando así lo resuelva la Junta General de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el literal i) del artículo vigésimo precedente y estará integrado por cuatro vocales, dos de los cuales será el Presidente Ejecutivo y el Gerente General de la compañía, elegidos por la Junta General de Accionistas, por el lapso de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Para ser Director no se requiere ser accionista de la compañía.-----

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- El Directorio estará presidido por

el Presidente Ejecutivo de la compañía y en ausencia de éste, por el vocal que designe en cada ocasión el Directorio, actuará como Secretario la persona que, para tal cargo designe el Directorio. -----

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- El Directorio se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre y extraordinariamente, cuando lo convoque el Presidente Ejecutivo o el Gerente General, por si o a petición de por lo menos dos Directores. Para la instalación se requerirá la mayoría numerica de la totalidad de sus miembros, sus resoluciones y acuerdos serán tomados por mayoría simple y constará en Actas suscritas por el Presidente y Secretario. Cada Director tendrá derecho a un voto dirimente. -----

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- Son atribuciones y deberes del Directorio: a) Fijar la política de la sociedad e instruir al respecto a los administradores de la compañía, b) Actuar como organismo de control, c) Conocer todos los asuntos que someten a su consideración cualquiera de sus miembros; y, d) Autorizar la transferencia de dominio de los bienes inmuebles de la compañía. Esta atribución corresponderá a la Junta General de Accionistas si el Directorio no hubiere puesto en funcionamiento. -----

CAPITULO QUINTO: DEL PRESIDENTE EJECUTIVO, DEL GERENTE GENERAL Y DEL GERENTE COMERCIAL. -----

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- El Presidente Ejecutivo de la compañía, accionista o no, será elegido por la Junta General, por un periodo de cinco años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Gerente General y el Gerente Comercial, accionista o no, serán elegidos por la Junta General de Accionistas por un periodo de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. -----

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- El Presidente Ejecutivo de la



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

compañía tendrá las siguientes atribuciones : a) Presidir las reuniones o sesiones de las Juntas Generales de Accionistas; b) Firmar los títulos o los certificados de acciones en unión al Gerente General; c) Firmar conjuntamente con el Gerente General - Secretario las Actas de las sesiones; d) Orientar y dirigir los negocios de acuerdo a las directrices del Directorio y de la Junta General; y, e) La representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. -----

ARTICULO TRIGESIMO.- El Gerente General tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Sus atribuciones son : a) Ejecutar los actos y celebrar contratos sin más limitación que la establecida en los estatutos; b) Suscribir los títulos de las acciones de la compañía conjuntamente con el Presidente de ella; c) Llevar el libro de acciones y accionistas de la compañía; y, d) Preparar los informes, balances, inventarios y cuentas. En los casos de falta, ausencia o impedimento del Gerente General, subrogará a este el Gerente Comercial con estos mismos deberes y atribuciones. ---

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- El Gerente Comercial actuará como coordinador del Gerente General y del Presidente Ejecutivo y con los deberes y atribuciones que le asignen, entre las que constará la de dirigir la política de comercialización y venta. -----

CAPITULO SEXTO : DEL COMISARIO. -----

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- La Junta General de Accionistas nombrará un Comisario, el cual podrá ser una persona extraña a la compañía y durará un año en el ejercicio de su cargo, pudiendo ser reelegido. Sus atribuciones serán las señaladas por la Ley. -----

CAPITULO SEPTIMO : DISPOSICIONES GENERALES.-----

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Para proceder a la reforma de

los presentes estatutos, se requiere de la petición escrita de dos o más accionistas, dirigida al Gerente General o al Presidente Ejecutivo, con indicación de las reformas que desean introducir, las mismas que deberán ser aprobadas por la Junta General por la mayoría prescrita por la Ley. -----

CL A U S U L A S E G U N D A : D E C L A R A C I O N E S . - Los accionistas fundadores, hacen las siguientes declaraciones: Que el Capital de la compañía ha sido suscrito en su totalidad y pagada cada acción en que se divide el capital social en un veinticinco por ciento comprometiéndose a pagar el saldo que queden adeudando los accionistas en el plazo de dos años, en numerario, a partir del otorgamiento de la escritura de constitución. -----

CL A U S U L A T E R C E R A : S U S C R I P C I O N . - La suscripción de las acciones es la siguiente : MICHELLE ESTELLA NEUMANE PLAZA suscribe un mil acciones; y JAIME BERNARDO CASTRO DAGER, suscribe cuatro mil acciones -----

CL A U S U L A C U A R T A : P A G O D E L A S A C C I O N E S . - Los accionistas suscriptores de las acciones, pagan el veinticinco por ciento de cada una de ellas en numerario, conforme consta del certificado de Cuenta de Integración de Capital, que se acompaña. El saldo se comprometen en cancelario también en numerario en el plazo de dos años, a contarse desde el otorgamiento de la escritura de constitución. Cualquiera de los accionistas queda autorizado para realizar todas y cada una de las gestiones y diligencias necesarias para el perfeccionamiento de la constitución de la compañía. -----

Anteponga y posponga, Usted Señor Notario, todas las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez de esta escritura. -----



BANCO DEL PACIFICO

0930017

1.250.000,00

QUITA, JULIO 18 DE 1994

CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO MAYOR
(" CUENTA DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL ") No. 1- 1311

Beneficiario: INMOBILIARIA GERAZAR S.A.

Fecha de vencimiento AGO/ 18 / 94	Días Plazo 32 DIAS	Interés Anual 32%
Valor del Depósito S/. 1.250.000,00	Valor del Interés S/. 32.711,00	Valor Total S/. 1.282.711,00

Certificamos que el vencimiento del presente CERTIFICADO DE DEPÓSITO (" CUENTA DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL ") y previa devolución del mismo, el beneficiario por la interpuesta persona de su Administrador o Apoderado, recibirá el valor depositado con más los intereses devengados a la fecha del retiro. El valor total de este depósito, será retirado, toda vez que el Superintendente de Bancos o de Compañías comunique por escrito al Banco, que la compañía se encuentra legalmente constituida o domiciliada. El Administrador o Apoderado al momento del retiro del depósito, acreditará su calidad ante el Banco, con la copia certificada de su nombramiento escrito, o con el poder debidamente otorgado.

Si la compañía no, llegare a constituirse o domiciliarse en el Ecuador, el depósito realizado en la " Cuenta de Integración de Capital " y sus intereses serán reintegrados al respectivo depositante, con previa autorización escrita para dicha entrega otorgada por el Superintendente de Bancos o de Compañías, según sea el caso, autorización que nos será remitida.

El plazo para estos depósitos serán de más de 30 días. Sin embargo estos depósitos devengarán intereses, a menos que el retiro se haga antes de que cumpla el plazo de 31 días.

Los intereses se pagarán:

Los depósitos realizados en " Cuenta de Integración de Capital " estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley General de Bancos, y al Reglamento respectivo, contenido en la Resolución N° 92-1012 expedida por la Superintendencia de Bancos, el 21 de Octubre de 1992, publicada en el Registro Oficial N° 84 del 10 de Diciembre de 1992.

p. BANCO DEL PACIFICO S.A.

Firma Autorizada

N° 874647

Rev. 1-83

2-01-00-950

HEMOS RECIBIDO LA CANTIDAD DE UN MILLON DOCIENTOS
CINCUENTA MIL 00/100 SUQUES, POR CONCEPTO DE APORTACIONES

JAI ME CASTRO-DIAZ S/. 1'000.000,00
MICHELLE NEUMANE PLAZA 250.000,00

1'250.000,00

BANCO DEL PACIFICO

FIRMA AUTORIZADA



0036008

-6-

FIRMADO : CESAR SALGADO ANDRADE.- Registro número :

Quinientos noventa y tres.

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA

Queda agregado a la presente escritura pública : El certificado de
Cuenta de Integración de Capital.

Hasta aquí la minuta y su documento habilitante agregado, todos los
cuales, en un mismo texto, quedan elevados a escritura pública.- Yo,
el Notario, doy fe que, después de haber sido leída, en alta voz, toda
esta escritura pública a los comparecientes, estos la aprueban y la
suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto.

Michelle Estella Neumane Plaza

MICHELLE ESTELLA NEUMANE PLAZA

C.C. 0912803285

CERT.VOT. 307-204

Jaime Bernardo Castro Dager

JAIME BERNARDO CASTRO DAGER

C.C. 0909484099

CERT.VOT. 254-386

EL NOTARIO.*Eduardo Falquez Ayala*ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA

Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero este CUARTO
TESTIMONIO, en siete fojas útiles que, sello y firmo
en la ciudad de Guayaquil, a los dieciocho días del
mes de julio de mil novecientos noventa y cuatro.



E. Falquez
Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

BOY FE: Que en esta fecha y, al margen de la matriz correspondiente, en
cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo, de la Resolución No. 94
2-1-1-0003047, de fecha veintiséis de Julio de mil novecientos noventa y
cuatro, de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, tomé nota de
la aprobación de la constitución de la compañía INMOBILIARIA GERAZAR
S.A.-Guayaquil, Julio 26 de 1.994.



E. Falquez
Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

CERTIFICO: que con fecha de hoy; y, En cumplimiento de lo ordena-

do en la Resolución número 94-2-1-1-0003947, dictada el 26 de Julio de 1994, por el Subintendente de Derecho - Escribanía de la Intendencia de Guayas, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la Constitución de MARQUEL LARSA GERRAS S.A., de folios 30.753 a 30.763, número 11.019 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 22.247 del Repertorio.- Guayaquil, Agosto primero de mil novecientos noventa i cuatro.- El Registrador Mercantil.-

AS. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADA
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial número 373 del 29 de Agosto de 1975.- Guayaquil, Agosto primero de mil novecientos noventa i cuatro.- El Registrador Mercantil.-



AS. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADA
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil