

ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE  
LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA  
INMOBILIARIA AKTIVUM S.A..-  
CAPITAL: S/.10'000.000,00.-

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy diecinueve de Enero de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, Abogado MARIO BAQUERIZO GONZALEZ, Notario Vigésimo Tercero de este cantón, comparecen las siguientes personas: Abogado GREGORIO CASTELLANOS QUIMI, soltero, abogado en libre ejercicio; JORGE GUERRA VALENZUELA, casado, empleado; HERVI AURELIO CEDEÑO PIZA, casado, empleado; LUIS ANGEL CRESPIAN CRESPIAN, soltero, empleado y TATIANA PAOLA LINDAO PONCE, soltera, empleada. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, capaces para obligarse y contratar, a quienes de conocerlos doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que proceden como ya queda indicado con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron una minuta del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** Sírvase autorizar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una en la cual conste la constitución de sociedad anónima que se otorga al tenor de las siguientes declaraciones y estipulaciones: **PRIMERA.- PARTES:** Concurren a la celebración de la presente escritura de constitución de compañía anónima, las siguientes personas: Abogado GREGORIO CASTELLANOS QUIMI, por sus propios derechos; JORGE GUERRA VALENZUELA, por sus propios derechos; HERVI AURELIO CEDEÑO PIZA, por sus propios derechos; LUIS ANGEL

Ab. Mario Baquerizo González  
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

CRESPIN CRESPIN, por sus propios derechos y TATIANA PAOLA LINDAO PONCE, por sus propios derechos. Todos los accionistas son de nacionalidad ecuatoriana y domiciliados en esta ciudad de Guayaquil. **SEGUNDA.-** La Compañía denominada INMOBILIARIA AKTIVUM S.A. que se constituye mediante este contrato, se registrará por lo que dispone la Ley de Compañías, las normas del derecho positivo ecuatoriano que le fueren aplicables y por los Estatutos Sociales que se insertan a continuación:

**ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA: INMOBILIARIA AKTIVUM S.A.: CAPITULO PRIMERO: DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y DOMICILIO.-**

**ARTICULO PRIMERO.-** Constitúyese en la ciudad de Guayaquil la compañía que se denominará **INMOBILIARIA AKTIVUM S.A.**, la misma que se registrará por las leyes del Ecuador, los presentes Estatutos Sociales y los Reglamentos que se expidieren.

**ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL:** La Compañía tendrá por objeto dedicarse a la compraventa y administración de bienes inmuebles, incluidos los comprendidos bajo el régimen de propiedad horizontal. Podrá realizar operaciones inmobiliarias, como el fraccionamiento o loteo de parcelas, destinadas a vivienda, urbanización o parques industriales o para cualquier otro objeto y en cuyo caso, podrá participar en las operaciones inmobiliarias de terceros. También podrá dedicarse a la administración de bienes inmuebles propios o de terceros. Podrá asociarse con otras compañías relacionadas con su objeto social.- **ARTICULO TERCERO: PLAZO.-** El plazo de vigencia por el cual se constituye esta compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.- **ARTICULO CUARTO:**

DOMICILIO.- El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del exterior.- **CAPITULO**

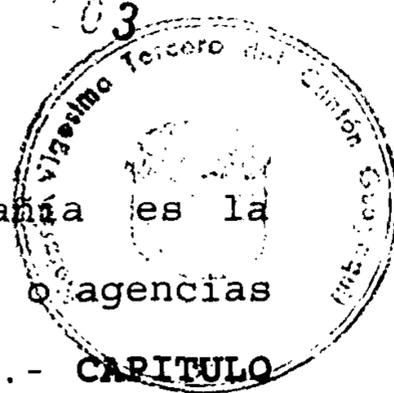
**SEGUNDO: CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.- ARTICULO QUINTO.-**

El capital social de la compañía es de DIEZ MILLONES DE SUCRES dividido en diez mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas de la

Compañía. **ARTICULO SEXTO.-** Las acciones serán numeradas desde la cero cero uno (001) a la diez mil (10.000), inclusive, y serán firmadas por el Presidente y por el Gerente General de la compañía. **ARTICULO SEPTIMO.-** Si una acción o Certificado Provisional se extraviare, 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 en 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, debiéndose conferir 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 un voto en proporción a su valor pagado, en la 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, en donde se registrarán también los trasposos de dominio o pignoración de las mismas. **ARTICULO DECIMO.-** La compañía no emitirá los títulos definitivos de



Al Sr. Mario Bequerizo González  
Presidente de la Junta General de Accionistas  
Calle Comercio No. 103, Guayaquil

las acciones, mientras éstas no estén totalmente pagadas, entre tanto, sólo 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. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** La Compañía podrá, según los casos y atendida la naturaleza de la aportación, no efectuada, proceder de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Doscientos Treinta y Dos de la Ley de Compañías.

**CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACION DE LA**

**COMPAÑIA.- ARTICULO DECIMO TERCERO.-** El Gobierno de la Compañía corresponde a la Junta General de Accionistas, que constituye su órgano supremo. La administración de la compañía se ejecutará a través del Presidente y Gerente General, de acuerdo a los términos que se indican en los presentes Estatutos Sociales.- **ARTICULO DECIMO CUARTO.-** La Junta General la compone los accionistas legalmente convocados y reunidos. **ARTICULO DECIMO QUINTO.-** La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, previa convocatoria efectuada por el Presidente o el Gerente General a los accionistas, por la prensa, en uno de los periódicos del domicilio principal de la compañía y con ocho días de anticipación, por lo menos, al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión. **ARTICULO DECIMO SEXTO.-** La Junta General se reunirá extraordinariamente, en cualquier tiempo, previa la convocatoria del Presidente o del



Gerente General, 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 SEPTIMO.-** 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 social pagado. De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo con el Artículo Doscientos Setenta y Nueve de la Ley de compañías, la misma que contendrá la advertencia de que habrá quorum con el número de accionistas que concurrieren. **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** Los accionistas podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante carta-poder. **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificar el quorum se dará lectura y discusión de los informes del administrador y comisarios. Luego, se conocerá y aprobará el balance general y el estado de pérdidas y ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, proposiciones de accionistas y por último, se efectuarán las elecciones si es que corresponde hacerlas en ese periodo según los estatutos. **ARTICULO VIGESIMO.-** Presidirá las Juntas Generales el Presidente y actuará como Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse, si fuere necesario, un director de la sesión y/o un Secretario Ad-Hoc. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-** En las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, se tratan los asuntos que específicamente se hayan puntualizados

*[Handwritten signature]*  
 Ab. María Guzmán González  
 Notario Vigésimo Tercero del Cantón

en la convocatoria. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.**- Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos, en relación al capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos Estatutos exigieren una mayor proporción. Las resoluciones de la Junta General son obligatorias para todos los accionistas. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO.**- Al terminarse la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, se concederá un receso para que el Gerente General, como Secretario, redacte un acta resumen de las resoluciones o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha 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 General-Secretario, o por quienes hayan hecho sus veces en la reunión y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.**- Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallare presente la totalidad del capital social pagado, de acuerdo a lo que dispone el Artículo Doscientos Ochenta de la Ley de Compañías. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.**- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la compañía, la reactivación de la compañía en proceso de liquidación, la convalidación y en general, cualquier modificación de los estatutos, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado, en segunda convocatoria bastará la representación de

la tercera parte del capital pagado, si luego de la segunda convocatoria no hubiere 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 SEXTO.-** Son atribuciones de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria:

- a) Elegir al Presidente y Gerente General de la compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente;
- b) Elegir a un Comisario, quien durará dos años en sus funciones;
- c) Aprobar los Balances, Estados de Pérdidas y Ganancias e Informes de la Gerencia General o de quien hiciere sus veces, los que deberán ser presentados con el Informe del Comisario en la forma establecida en el Artículo Trescientos Veintiuno de la Ley de Compañías vigente;
- 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 del 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.



Ab. Mario González  
Presidente Vigente  
Tercero del Contón

~~ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.~~

Son atribuciones y deberes del Gerente General a) Ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía; b) Administrar con poder amplio, general y suficiente los establecimientos, instalaciones y negocios de la compañía, ejecutando a nombre de ella toda clase de actos y contratos sin limitación alguna, así como enajenar y constituir gravámenes, a cualquier título de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía.; c) Manejar los fondos, bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes, y efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles o mercantiles; e) Suscribir pagarés o letras de cambio y en general todo documento civil o comercial que obligue a la compañía; f) Nombrar y despedir trabajadores previa formalidades de ley, Constituir mandatarios especiales, previa 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; j) Convocar a Junta General de Accionistas; k) Las demás atribuciones que le confieren estos estatutos; y, l) suscribir conjuntamente los títulos de acciones de la compañía. En los casos de falta, ausencia o impedimento por incapacidad o fallecimiento del Gerente General, será reemplazado por el Presidente, quien

tendrá las mismas atribuciones que el reemplazado. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** El Presidente de la Compañía tendrá los siguientes deberes y atribuciones: a) Convocar a Junta General de Accionistas; b) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General; y, c) Las demás atribuciones y deberes que le determinen el Gerente General de la Compañía o la Junta General de la misma. El Presidente no ejercerá la representación legal, judicial ni extrajudicial de la sociedad, sinó unicamente en los casos en que reemplace al Gerente General de conformidad con lo establecido en el Artículo anterior. **ARTICULO VIGESIMO**

**NOVENO.-** Son atribuciones y deberes del Comisario, lo dispuesto en el Artículo Trescientos veintiuno de la Ley de Compañías. **CAPITULO CUARTO: ARTICULO TRIGESIMO.-** La Compañía se disolverá por las causas determinadas en la Ley de Compañías, en tal caso, entrará en liquidación, la que estará a cargo del Gerente General y en su falta, del Presidente.

**TERCERA: DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL SOCIAL.-** El Capital Social de la Compañía INMOBILIARIA AKTIVUM S.A. ha sido suscrito y pagado de la siguiente manera: Abogado GREGORIO CASTELLANOS QUIMI ha suscrito dos mil (2.000) acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y ha pagado el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es, la suma de quinientos mil sucres (S/.500.000); el señor JORGE GUERRA VALENZUELA ha suscrito dos mil (2.000) acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y ha pagado el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es, la suma de quinientos mil sucres (S/.500.000); el señor HERVI

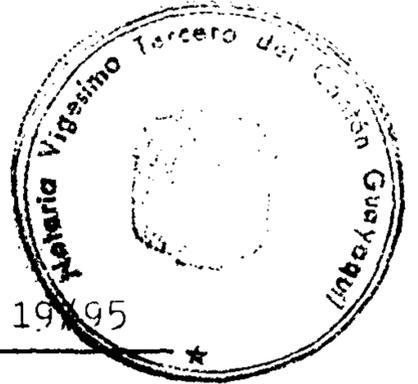


Ab. Mario Quiroz González  
Notario Público Tercero del Cantón

AURELIO CEDEÑO PIZA ha suscrito dos mil (2.000) acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y ha pagado el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es, la suma de quinientos mil sucres (S/.500.000); el señor LUIS ANGEL CRESPIAN CRESPIAN ha suscrito dos mil (2.000) acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y ha pagado el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es, la suma de quinientos mil sucres (S/.500.000); y, la señorita TATIANA PAOLA LINDAO PONCE ha suscrito dos mil (2.000) acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y ha pagado el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es, la suma de quinientos mil sucres (S/.500.000), conforme consta del Certificado de Cuenta de Integración de Capital, otorgado por el Banco del Pacífico. Los accionistas pagarán, en numerario, el saldo que adeudan, esto es, el setenta y cinco por ciento (75%), en el plazo de un año, contado a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil del cantón. Se autoriza al doctor Luis Antonio Arzube, para que realice todos los trámites necesarios para el perfeccionamiento de esta escritura.- Agregue Usted, señor Notario, las demás formalidades de Ley para el perfeccionamiento de esta escritura pública de constitución de compañía y como documento habilitante el Certificado de Cuenta de Integración de Capital, otorgado por el Banco del Pacífico S.A.- (firma) doctor Luis Antonio Arzube, abogado, registro cero cero ocho HASTA AQUI LA MINUTA).- En consecuencia los otorgantes se afirman en el contenido de esta Minuta, la misma que se eleva a escritura



**BANCO DEL PACIFICO**



GUAYAQUIL, ENERO 1995

Lugar y Fecha

**CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO MAYOR** No. 1-17185  
**("CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL")**

Beneficiario **INMOBILIARIA AKTIVUM S.A.**

Fecha de vencimiento FEB. 21 /95	Días Plazo 33 días	Interés Anual 32.50%
Valor del Depósito S/. 2'500,000,00	Valor del Interés S/. 74.480.00	Valor Total S/. 2574.480,00

Certificamos que al vencimiento del presente CERTIFICADO DE DEPOSITO ("CUENTA DE INTEGRACION 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 inscrito, 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 # 84 del 10 de Diciembre de 1992.

N # 897779

p. BANCO DEL PACIFICO S.A.

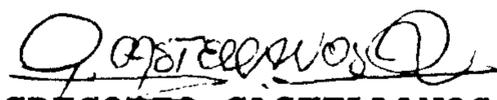
Firma Autorizada

Ab. Ramón Desiderio González  
Notario de la ciudad de Guayaquil, Cantón

pública para que surtan todos sus efectos legales - Leída  
esta escritura de principio a fin por mí el Notario en alta  
voz a los otorgantes quienes la aprueban en todas sus partes,  
se afirman, ratifican y firman en unidad de acto conmigo, el  
Notario, de todo lo cual DOY FE. -

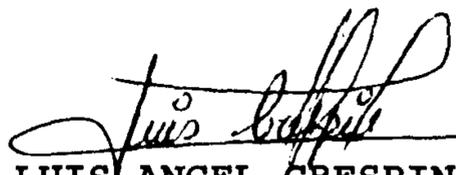


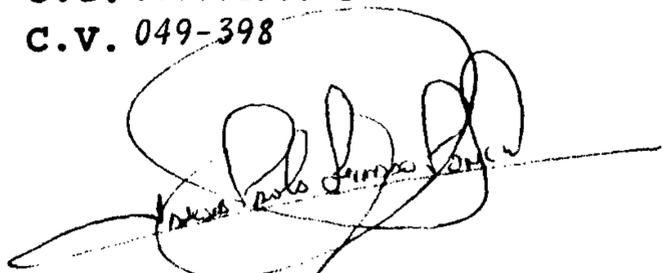
Ab. Mario Biquenzo González  
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

  
AB. GREGORIO CASTELLANOS QUIMI  
C.C. 09-0923925-3  
C.V. 126-018

  
JORGE GUERRA VALENZUELA  
C.C. 09093667-6  
C.V. 014-214

  
HERVI AURELIO CEDEÑO PIZA  
C.C. 091172655-2  
C.V. 049-398

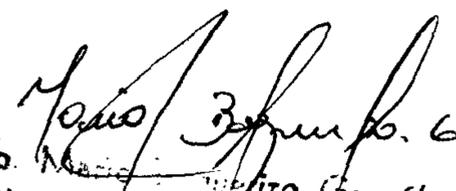
  
LUIS ANGEL CRESPIÑ CRESPIÑ  
C.C. 091229984-9  
C.V. 119-149

  
TATIANA PAOLA LINDAO PONCE  
C.C. 0913917910  
C.V. 220--79



SE OTORGO ANTE MI, EN FE DEL ELLO CONFIERO ESTE CUARTO  
TESTIMONIO QUE FIRMO, RBRICO Y SELLO EN ESTA CIUDAD EN LA MISMA  
FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-



  
Ab. Mario Biquenzo González  
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

**D I L I G E N C I A:** En cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la Resolución No. 95-2-1-1-000424 dictada por el Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 24 de enero de 1995, se tomó nota de la aprobación que contiene dicha resolución, al margen de la Matriz de la Escritura Pública de Constitución de la Compañía INMOBILIARIA AKTIVUM S.A., otorgada ante mi, el 19 de enero de 1995, Guayaquil, 24 de enero de 1.995.-



*Mario Braverizo González*  
Ab. Mario Braverizo González  
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

**CERTIFICADO** que con fecha de hoy; y; En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 95-2-1-1-000424, dictada el 24 de Enero de 1.995, por el Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la CONSTITUCION de INMOBILIARIA AKTIVUM S. A., de fojas 6.216 a 6.229, número 1.715 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 3.940 del Repertorio.-Guayaquil, veinte y siete de Enero de mil novecientos noventa y cinco.-El Registrador Mercantil Suplente.-

Ldo. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

T

70 109

TIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia su-  
tántica de esta escritura de CONSTITUCION de INMOBILIA-  
RIA AKTIVUM S. A., en cumplimiento de lo dispuesto en -  
el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el se-  
ñor Presidente de la República, publicado en el Registro Ofi-  
cial Nº 878 del 29 de Agosto de 1.975.-Guayaquil, veinte y  
siete de Enero de mil novecientos noventa y cinco.-El Regis-  
trador Mercantil Suplente.

L. de. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

0 17

SC - SG - 0001325

Guayaquil, 16 FEB 1995

Señor  
GERENTE DEL BANCO DEL PACIFICO  
Ciudad.

Señor Gerente:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 19 de la Resolución N° 89-1-0-3-0010 expedida por el señor Superintendente de Compañias el 14 de Noviembre de 1989; comunico a usted que se encuentra concluido el trámite legal de Constitución de la compañía: INMOBILIARIA AKTIVUM S.A.

Muy Atentamente

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

  
AB. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS  
SECRETARIO GENERAL DE LA  
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
DE GUAYAQUIL

edp.