



-1-

NUMERO : 0 0 0 2
CONSTITUCION DE UNA
COMPAÑIA ANONIMA
DENOMINADA
"INMOBILIARIA MARIA
ISABEL S. A. INMARISA".--

C U A N T I A : S/. 5'000.000,00. -----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día ocho de mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, abogado **EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA**, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen las siguientes personas : a) **MARCO ANTONIO ROMERO ESPINOZA**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, empleado, por sus propios derechos; y, b) **KLEBER ALBERTO MAZA ROMERO**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, empleado, 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 UNA COMPAÑIA ANONIMA**, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruídos, 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, sírvase autorizar una por la cual conste la constitución de una compañía anónima y más declaraciones y convenciones que se determinan al tenor de las siguientes cláusulas : -----

9

C L A U S U L A P R I M E R A : I N T E R V I N I E N T E S . -

Intervienen en la celebración de la presente escritura pública y manifiestan su voluntad de constituir la compañía anónima **"INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA"**, la misma que se registrará por la ley de compañías y por su estatuto social, las personas cuyos nombres, domicilios, estado civil y nacionalidades, son las que se expresan a continuación: a) **MARCO ANTONIO ROMERO ESPINOZA**, por sus propios y personales derechos, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltero y domiciliado en la ciudad de Guayaquil; y, b) **KLEBER ALBERTO MAZA ROMERO**, por sus propios y personales derechos, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltero y domiciliado en esta ciudad de Guayaquil. -----

C L A U S U L A S E G U N D A . - Los fundadores aludidos en la cláusula que antecede han aprobado el siguiente estatuto que forma parte integrante del contrato social de la compañía **"INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA"**. -----

ESTATUTO DE LA COMPAÑIA ANONIMA : "INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA".

C A P I T U L O P R I M E R O : DENOMINACION OBJETIVA, OBJETO SOCIAL, NACIONALIDAD, DOMICILIO, PLAZO, CAPITAL Y ACCIONES. - ARTICULO PRIMERO : DENOMINACION OBJETIVA. - Con el nombre de **"INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA"**, se

constituye una compañía anónima, que se registrará por la ley de compañías y por las disposiciones que constan en el siguiente estatuto social. **ARTICULO SEGUNDO : OBJETO SOCIAL. -** El objeto social de la compañía es dedicarse al corretaje, compra, venta,



16. EDUARDO FALQUEZ AYALA

administración, agenciamiento, permuta y explotación de bienes inmuebles urbanos, rurales y rústicos; podrá promocionar y comercializar lotizaciones, urbanizaciones, propiedades horizontales y asentamiento de tierra; podrá construir edificios en propiedad horizontal y dedicarse a la compraventa y administración de las alicuotas de dichos edificios; se dedicará también a la comercialización y arrendamiento de menaje de casa; podrá ser comisionista y representante para administrar viviendas; podrá comercializar artefactos eléctricos y electrodomésticos para domicilio u oficinas, para lo cual podrá importar y exportar todo lo relacionado y necesario a su actividad comercial; y, para la realización y cumplimiento tendrá la capacidad amplia y suficiente de que gozan los sujetos de derecho, de conformidad con las leyes, pudiendo ejecutar cualquier operación de crédito, acto o negocio jurídico y celebrar toda clase de contratos, ya sean civiles, mercantiles o de otra naturaleza que tenga relación con su objeto social.- **ARTICULO TERCERO : NACIONALIDAD Y**

DOMICILIO.- La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, pudiendo establecer sucursales y agencias dentro o fuera del país.-

ARTICULO CUARTO : PLAZO.- El plazo de duración del presente contrato de compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de constitución de compañía en el Registro Mercantil correspondiente. Sin embargo, dicho plazo podrá ampliarse o la compañía podrá disolverse y liquidarse antes del vencimiento del mismo, por resolución expresa de la Junta General de Accionistas, de conformidad con las disposiciones legales.-

ARTICULO QUINTO : CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- El capital social de la compañía es de CINCO MILLONES DE SUCRES

9

(S/. 5'000.000,00), dividido en cinco mil (5.000) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de UN MIL SUCRES (S/.1.000,00) cada una, numeradas del CERO CERO CERO UNO al CINCO MIL inclusive. Cada acción que estuviere totalmente pagada dará derecho a un voto, en las deliberaciones de las Juntas Generales 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 y del Gerente General de la compañía.- **ARTICULO**

SEXTO.- 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 el libro de acciones y accionistas.- **ARTICULO SEPTIMO.**- En caso de

extravió, pérdida, sustracción o inutilidad de un título de acciones, se observará las disposiciones legales para conferir un nuevo título. **C A P I T U L O S E G U N D O : D E L**

GOBIERNO, D E L A A D M I N I S T R A C I O N Y
REPRESENTACION.- ARTICULO OCTAVO.- La compañía será

regida y gobernada por la Junta General de Accionistas y, administrada por el Presidente, el Gerente General, el Gerente y el Directorio, éste último cuando se organizare, quienes tendrán las atribuciones que les competen por las leyes y las que señala éste estatuto.- **ARTICULO NOVENO : D E L A R E P R E S E N T A C I O N**

LEGAL D E L A C O M P A Ñ I A.- La representación legal de la compañía estará a cargo del Gerente General. **C A P I T U L O**
T E R C E R O : D E L A J U N T A G E N E R A L D E

ACCIONISTAS.- ARTICULO DECIMO.- La Junta General de Accionistas, formada por los accionistas legalmente convocados y

a.d.m.

RL



Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA

reunidos, es la más alta autoridad de la compañía y sus acuerdos y resoluciones obligan a todos los accionistas, al Gerente General, al Presidente, al Gerente y a los demás funcionarios y empleados de la misma. - **ARTICULO UNDECIMO : ATRIBUCIONES.**- Son las

atribuciones de la Junta General de Accionistas : a) Nombrar al Presidente, al Gerente General, al Gerente y al Comisario; b) Aceptar las renunciaciones o excusas de los nombrados funcionarios o removerlos cuando lo estime conveniente; c) Fijar las remuneraciones honorarios o viáticos de los mismos y asignarles gastos de representación, cuando lo estimare conveniente; d) Conocer los informes, balances, inventarios y más cuentas que el Gerente General, previo informe del Comisario, 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 estas, para la formación del fondo de reserva legal de la sociedad, porcentaje que no podrá ser menor del fijado por 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, el Gerente General o el Comisario; h) Reformar el presente estatuto; i) Autorizar el gravamen y la enajenación de los bienes inmuebles de la compañía, si el directorio no estuviere integrado; j) Las demás que por la ley o éste estatuto, no estuvieren otorgadas a otros funcionarios u organismos; y, k) Organizar cuando a criterio de la compañía lo requiera, un Directorio el mismo que estará compuesto de cinco miembros, incluidos el Presidente y el Gerente General de la compañía.-

Dr. F.

ARTICULO DUODECIMO.- La Junta General de Accionistas será presidida por el Presidente de la compañía y el Gerente General actuará de secretario, quienes podrán en forma indistinta convocarla.

J

En caso de ausencia del Presidente o del Gerente General, presidirá la Junta o actuará de secretario, las personas que los concurrentes designen para desempeñar tales funciones. De cada sesión se levantará un acta, que podrá aprobarse en la misma sesión y será foliada y rubricada por el Gerente General - Secretario.- **ARTICULO**

DECIMO TERCERO : DE LAS CONVOCATORIAS.- Toda

convocatoria a los accionistas para la Junta General, se hará mediante aviso suscrito por el Gerente General o el Presidente, en la forma y con los requisitos que determine la ley. El Comisario será convocado especial e individualmente para las sesiones de la Junta General de Accionistas, pero su inasistencia no será causa de diferimiento de la sesión.- **ARTICULO DECIMO CUARTO.-** Los accionistas pueden

hacerse representar en las Juntas Generales de Accionistas por otras personas, mediante carta dirigida al Gerente General; pero el Presidente, el Gerente General, el Gerente, los miembros del Directorio y el Comisario no podrán ostentar esta representación.- **ARTICULO DECIMO**

QUINTO : DE LAS JUNTAS UNIVERSALES.- No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, la Junta General de Accionistas se entenderá convocada y quedará validamente constituida, en cualquier tiempo y lugar del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que se encuentre presente o representado la totalidad del capital social pagado, y los accionistas acepten por unanimidad, constituirse en Junta General y estén también unánimes sobre los puntos a tratarse en dicha Junta. Las actas de las sesiones de Junta General de Accionistas, celebradas conforme 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 SEXTO.-** La Junta General Ordinaria de Accionistas, se reunirá obligatoriamente por lo



b. EDUARDO FALQUEZ AYALA

menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores al ejercicio económico. En la preindicada reunión anual, la Junta deberá considerar entre los puntos de su orden del día, los asuntos especificados en los literales c), d) y e) del artículo undécimo del presente estatuto. La Junta General Extraordinaria de Accionistas se reunirá en cualquier época cuando así lo resolviere el Presidente o el Gerente General o cuando lo solicitaren a éste o a aquel uno o más accionistas que representen por lo menos, el veinticinco por ciento del capital social.- **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-** La Junta

General no podrá considerarse legalmente constituida para deliberar en primera convocatoria, si no está representado por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado. Las Juntas Generales se reunirán, en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes, debiendo expresarse así en la convocatoria que para el efecto se haga. Para establecer el quorum antedicho, se tomará en cuenta la lista de asistentes que deberá formular el Gerente General y firmarla conjuntamente con el Presidente o quien hicieren sus veces. --

CAPITULO CUARTO : DEL DIRECTORIO.- ARTICULO

DECIMO OCTAVO.- El Directorio se integrará cuando así lo resuelva la Junta General de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo undécimo precedente y estará integrado por cinco vocales, dos de los cuales serán el Presidente y el Gerente General de la compañía. Para ser Director no se requiere ser accionista de la compañía y durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones.- **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** El Directorio

estará presidido por el Presidente de la compañía; y, en ausencia de éste por el vocal que designe en cada ocasión, el Directorio; y, actuará de secretario la persona que para tal cargo designe el

9

Directorio.- **ARTICULO VIGESIMO.-** El Directorio se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre y extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente o el Gerente General de la compañía, por sí o a petición de por lo menos dos Directores. Para su instalación se requerirá la mayoría numérica de la totalidad de sus miembros. Sus acuerdos y resoluciones serán tomados a mayoría simple y constará en actas suscritas por el Presidente y Secretario, cada Director tendrá derecho a un voto, quien presida la reunión tendrá voto dirimente.- **ARTICULO VIGESIMO**

PRIMERO.- Son atribuciones y deberes del Directorio : a) Fijar la política de la empresa e instruir al respecto a los administradores de la compañía; b) Actuar como organismo de control; c) Conocer todos los asuntos que sometan 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 sido intregado.-----

CAPITULO QUINTO : DEL PRESIDENTE, DEL GERENTE GENERAL Y EL GERENTE.- ARTICULO VIGESIMO

SEGUNDO.- El Presidente, el Gerente General y el Gerente, accionistas o no, serán elegidos por la Junta General de Accionistas, por un período de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.-

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- DEL PRESIDENTE.- El

Presidente de la compañía tendrá las siguientes atribuciones : a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en ausencia del Gerente General, con autorización previa del mismo; b) Presidir las reuniones o sesiones de las Juntas Generales de Accionistas; c) Firmar los títulos o certificados de acciones, en unión del Gerente General; y, d) Firmar conjuntamente con el Gerente

Ludwig



General - Secretario, las actas de las sesiones de Juntas Generales de

Accionistas.- **ARTICULO VIGESIMO CUARTO : DEL**

GERENTE GENERAL.- El Gerente General tendrá las siguientes

atribuciones : a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial

de la compañía; b) Suscribir conjuntamente con el Presidente, los

títulos de las acciones de la compañía; c) Llevar los libros sociales

de la compañía; d) Preparar los informes, balances, inventarios y más

cuentas, que sometan a su consideración, previo informe del Comisario

de la compañía; y, e) Realizar todos los actos que para el

Administrador señala la ley de compañías, el presente estatuto social y

la Junta General de Accionistas.- **ARTICULO VIGESIMO**

QUINTO : DEL GERENTE.- El Gerente actuará como asistente

del Gerente General o del Presidente, con las atribuciones y deberes que

se le determinen, entre los que no se incluirá la representación

legal, judicial y extrajudicial de la compañía. **C A P I T U L O**

S E X T O : DEL COMISARIO.- ARTICULO VIGESIMO

SEXTO.- La Junta General de Accionistas nombrará un

Comisario principal y un suplente, el cual podrá ser una persona

extraña a la compañía y durará dos años en el ejercicio de su

cargo, pudiendo ser reelegido, sus atribuciones serán las señaladas

en la ley. **C A P I T U L O S E P T I M O : DEL FONDO DE**

RESERVA LEGAL.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- La

reserva legal se formará por lo menos con el diez por ciento de las

utilidades líquidas, que arroje en cada ejercicio económico, hasta

completar el porcentaje mínimo establecido por la ley de compañías

vigente.- **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO : DISTRIBUCION**

DE UTILIDADES.- Una vez aprobado el balance y el estado de

pérdidas y ganancias del ejercicio económico respectivo y, después de

J

16. EDUARDO FALQUEZ AYALA

practicadas las deducciones necesarias para la formación de las reservas legales, de las reservas especiales y otras que correspondieren o hayan sido resueltas por la Junta General, el saldo de 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**

NOVENO : DISOLUCION Y LIQUIDACION.- La compañía se disolverá en los casos previstos en la ley de compañías vigente. Para el efecto de la liquidación, la Junta General de Accionistas nombrará un liquidador; y, hasta que lo haga, actuará como tal el Gerente General de la compañía o quién haga sus veces. -----

CLAUSULA TERCERA : DECLARACIONES.- Los accionistas fundadores hacen las siguientes declaraciones : Que el capital social de la compañía ha sido suscrito en su totalidad y, pagado en el veinticinco por ciento (25%) del valor de cada una de las acciones de la siguiente manera : a) **MARCO ANTONIO ROMERO ESPINOZA**, ha suscrito cuatro mil (4.000) acciones, ordinarias y nominativas de un valor nominal de UN MIL 00/100 SUCRES cada una, y ha pagado el veinticinco por ciento de cada una de ellas, mediante el aporte de UN MILLON 00/100 DE SUCRES (S/1'000.000,00), en numerario; b) **KLEBER ALBERTO MAZA ROMERO**, ha suscrito un mil acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de UN MIL 00/100 SUCRES cada una, y ha pagado el veinticinco por ciento de cada una de ellas, mediante un aporte de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 SUCRES (S/.250.000,00), en numerario; todo lo cual consta en el certificado de la cuenta de integración de capital extendido por el Banco del Progreso el mismo que se agrega para que forme parte integrante de



Banco del Progreso

F

0017

NO. 2406

Guayaquil, Mayo 8 de 1995

Certificamos que hemos recibido los siguientes aportes en numerarios, para depositar en la Cuenta de Integración de Capital de la compañía INMOBILIARIA MARIA ISABEL S.A., INMARISA, abierta en nuestros libros:

ACCIONISTAS	VALOR DEPOSITADO
MARCO ANTONIO ROMERO ESPINOZA ✓	S/. 1'000.000.00 ✓
KLEBER ALBERTO MAZA ROMERO ✓	250.000.00 ✓

En consecuencia, el total de la aportación es 1'250.000.00. suma que será devuelta una vez constituida la compañía a los administradores que hubieren sido designados por ésta, después de que la Superintendencia de Compañías nos comunique que la antes mencionada compañía se encuentra debidamente constituida, y previa entrega a nosotros del nombramiento del Administrador con la correspondiente constancia de su inscripción, es decir, a la vista de estos documentos.

[Handwritten signature]

Firma Autorizada

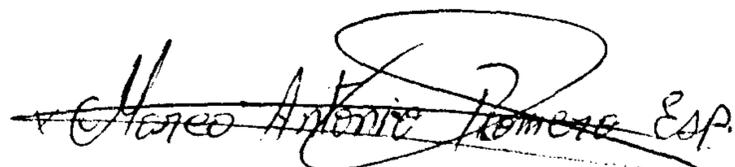


-6-

esta escritura pública. Los accionistas se comprometen a cubrir el 8 saldo y pago de las acciones suscritas, en el plazo de dos años, contados a partir de la inscripción de la escritura pública de constitución de la compañía en el Registro Mercantil, en numerario o en especie, según lo resuelva la Junta General de Accionistas. -----

Anteponga Usted, Señor Notario, las demás formalidades de estilo, para la plena validez y perfeccionamiento de la presente escritura pública, quedando expresamente autorizado el Abogado Víctor Alvarado Vargas para que realice todas las exigencias legales, hasta obtener la constitución y existencia jurídica de la compañía, su inscripción en el Registro Mercantil y la obtención del Registro Unico de Contribuyentes.- Firmado : Víctor Alvarado Vargas.- ABOGADO.- Registro número : seis mil doscientos cincuenta y ocho. -----

Queda agregado a la presente escritura pública : el certificado de cuenta de integración de capital otorgado por el Banco del Progreso.- 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, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto.- Enmendado: Progreso.- Si vale ✓



MARCO ANTONIO ROMERO ESPINOZA.

Cédula de ciudadanía número ... 0701778235

Certificado de votacion número... 172-230


KLEBER ALBERTO MAZA ROMERO.

Cédula de ciudadanía número...0702740861

Certificado de votación número... 116-001

EL NOTARIO

Eufus

ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA

SE OTORGO ANTE MI, Y EN FE DE ELLO, CONFIERO ESTE QUINTO TESTIMONIO, EN SIETE FOJAS UTILES, QUE SELLO Y FIRMO, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.



Eufus

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

del T-1 que en esta fecha y, al margen de la matriz correspondiente, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo segundo, de la Resolución N° 48198-2-1-1-00366, de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y cinco, de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, tomé nota de la aprobación de la constitución de la compañía INMOBILIARIA MARIA ISABEL S.A. IMIASA.-Guayaquil, junio 9 de 1995. *lc*



Eufus

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

J

tífico : Que con fecha de hoy, y, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número 95- 2 - 1 - 1 - 003668, dictada el 5 de Junio de 1.995, por el Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, fue inscrita esta escritura pública, la misma que contiene la CONSTITUCION de la compañía denominada INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA , de fojas 23.875 a 23.887, número 3.390 del Registro Mercantil, Libro de Industriales y anotada bajo el número 21.425 del Repertorio.- Guayaquil, tres de Julio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
 AB. HECTOR MIGUEL ACQUIAR ANDRADE
 Registrador Mercantil de 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 # 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, tres de Julio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
 AB. HECTOR MIGUEL ACQUIAR ANDRADE
 Registrador Mercantil de Guayaquil

Certifico : Que con fecha de hoy, se ha archivado el Certificado de Afiliación de la Cámara de Industrias de Guayaquil, correspondiente a INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA .- Guayaquil, tres de Julio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
 AB. HECTOR MIGUEL ACQUIAR ANDRADE
 Registrador Mercantil de Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

SC-DA-SG 0007056

Guayaquil, 02/11/1989

0 0017

Señor

GERENTE DEL BANCO DEL PROGRESO
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 MARIA ISABEL S.A. INMARISA.**

Muy Atentamente

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



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

edp.