



Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA

- 1 -

NUMERO:

0 0 02

**CONSTITUCION DE LA
COMPANIA "PREDIAL JONIGA
S.A."-----**

CUANTIA: S/. 5'000.000.-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día diecinueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, Abogado **EDUARDO FALQUEZ AYALA**, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: a) el señor **JOSE JOAQUIN FEBRES-CORDERO MOLINA**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, casado, Abogado, por sus propios derechos; y, b) el señor **FAUSTO RAYMOND CORNEJO**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, soltero, Abogado, 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 COMPANIA**, 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, sírvase incorporar una en la cual conste la Constitución de la Compañía que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas:-----

CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en el otorgamiento de esta escritura pública y manifiestan su voluntad de constituir la Compañía las personas cuyos nombres, domicilios, nacionalidades y estados civiles se expresan a continuación: a) señor Abogado Joaquín Febres-Cordero Molina, por sus propios derechos, casado, domiciliado en la ciudad de Guayaquil y de nacionalidad ecuatoriana; y, b) señor Abogado Fausto Raymond Cornejo, por sus propios derechos, soltero, domiciliado en la ciudad de Guayaquil y de nacionalidad ecuatoriana.-----

CLAUSULA SEGUNDA.- DENOMINACION.- El nombre de la Compañía es "PREDIAL JONIGA S.A.".-----

CLAUSULA TERCERA.- DOMICILIO.- El domicilio principal de la Compañía es el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador. La Compañía podrá tener sucursales o agencias en cualquier lugar del país o del extranjero.-----

CLAUSULA CUARTA.- OBJETO SOCIAL.- El objeto social de la Compañía es de carácter civil y se dedicará a la adquisición, venta, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales; podrá intervenir en la constitución de Compañías, adquirir acciones, participaciones o cuotas en otras Compañías; como medio para el cumplimiento de su fin, en general, a celebrar contratos y toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes del Ecuador, sean de la naturaleza que fueren, y que tengan relación con el presente objeto. No podrá ejercer el comercio ni la industria.-----

CLAUSULA QUINTA.- DURACION.- El plazo de duración de la Compañía es de noventa y nueve años, contados a partir de la



-2-

inscripción de esta Escritura en el Registro Mercantil, dicho plazo podrá ampliarse o reducirse si así lo decidiere la Junta General de Accionistas.-----

CLAUSULA SEXTA.- CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la Compañía es de CINCO MILLONES DE SUCRES, dividido en cinco mil acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, de un valor nominal de un mil sucres cada una, numeradas del cero cero cero uno al cinco mil, inclusive. Siempre que se haya pagado el cincuenta por ciento del capital inicial o del aumento anterior, la Compañía podrá acordar un aumento de capital.----

CLAUSULA SEPTIMA.- ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL.- La Compañía es dirigida y administrada por la Junta General de Accionistas, el Presidente y el Gerente General, quienes tendrán los deberes y atribuciones legales y estatutarios que les competen. La representación legal de la Compañía, en todos sus negocios y operaciones, así como en todos sus asuntos judiciales y extrajudiciales, la tendrán el Presidente y el Gerente General, en forma individual o conjunta, salvo las limitaciones establecidas en la Ley y en el Estatuto Social.-----

CLAUSULA OCTAVA.- La Compañía que por este contrato se constituye está regida por la Ley de Compañías, Código Civil y por el Estatuto Social que a continuación se expresa:-----

ARTICULO PRIMERO.- Las acciones estarán representadas en certificados provisionales o en títulos definitivos, según se encuentren totalmente pagadas o no, los mismos que se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados, se escribirán en castellano y contendrán las declaraciones

exigidas por la Ley, y estarán firmados por el Presidente y por el Gerente General. Cada certificado provisional o título definitivo podrá representar una o más acciones. La Compañía no podrá emitir títulos definitivos de las acciones que no estén totalmente pagadas. Los títulos y certificados provisionales se inscribirán en el Libro de Acciones y Accionistas -que será llevado por el Presidente y/o el Gerente General- donde se inscribirán las cesiones, gravámenes y lo demás relativo a las acciones. En caso de extravío, pérdida, sustracción o inutilización de algún certificado o título representativo de acciones se estará a lo que dice la Ley de Compañías.-----

ARTICULO SEGUNDO.- Las acciones se transfieren y transmiten conforme a las disposiciones legales pertinentes. La transferencia de dominio de acciones no surtirá efecto contra terceros ni contra la Compañía, sino desde la fecha de inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas. La Compañía, considera dueño de las acciones a quien aparezca como tal en el Libro antedicho.-----

ARTICULO TERCERO.- La acción confiere a su titular la calidad de accionista, con los derechos y obligaciones legales y estatutarios que de ella se derive. La participación en los beneficios sociales y la distribución del acervo social -en caso de liquidación de la Compañía- se establecerá en proporción al valor pagado de las acciones a la fecha del Balance. En las Juntas Generales, los accionistas tendrán derecho a voto en proporción al valor pagado de cada acción.-----

ARTICULO CUARTO.- La Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, es el órgano supremo de la



Compañía, con poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios y operaciones sociales, así como para tomar cualquier decisión que juzgue conveniente a los intereses de la Compañía; sus decisiones obligan a los accionistas, hayan o no concurrido a la correspondiente sesión. Con sujeción a la Ley y al Estatuto Social, las decisiones de la Junta General obligan a los funcionarios y trabajadores de la Compañía.-----

ARTICULO QUINTO.- Las reuniones de la Junta General de Accionistas deberán realizarse en el domicilio principal de la Compañía, bajo pena de nulidad, salvo lo contemplado en el artículo noveno del presente Estatuto Social. Las Juntas Generales de Accionistas son ordinarias o extraordinarias.-----

ARTICULO SEXTO.- La Junta General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, debiendo considerar entre los puntos del orden del día los asuntos determinados en los numerales segundo, tercer y cuarto del artículo doscientos setenta y tres de la Ley de Compañías, o cualquier otro asunto puntualizado en la convocatoria. Se podrá reunir además extraordinariamente, en cualquier época para tratar los asuntos señalados en la respectiva convocatoria. La Junta General de Accionistas se podrá reunir en cualquier lugar, época y sin previa convocatoria en el caso contemplado en el artículo noveno del presente Estatuto Social.-----

ARTICULO SEPTIMO.- La Junta General -sea ordinaria o extraordinaria- será convocada por la prensa, en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio principal de la Compañía, con ocho días de anticipación a la reunión, mediante



aviso suscrito por el Presidente o por el Gerente General, por su propia iniciativa, o por accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social, sin perjuicio de la facultad que tiene el Comisario o la autoridad competente para convocar a Junta General en los casos previstos por la Ley.

ARTICULO OCTAVO.- El Comisario será convocado especial e individualmente por nota escrita, además de la mención correspondiente en el aviso de prensa que contenga la convocatoria a los accionistas, salvo el caso de lo contemplado en el artículo noveno de este Estatuto. La inasistencia del Comisario no será causal para el diferimiento de la Junta.-----

ARTICULO NOVENO.- No obstante las disposiciones legales y estatutarias, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representada la totalidad del Capital Social pagado y los accionistas acepten por unanimidad constituirse en Junta General. Las actas de las sesiones de las Juntas Generales deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario de la Junta y por todos los accionistas o sus representantes, que acudieron a ellas so pena de nulidad.-----

ARTICULO DECIMO.- Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria, la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión. La Junta General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria si no está representada por lo menos la mitad del capital pagado. La Junta General se reunirá en



0 0 05

-4-

16. EDUARDO FALQUEZ AYALA

segunda convocatoria con el número de accionistas presentes, expresándose así en la convocatoria, no pudiendo modificarse el orden del día.-----

ARTICULO UNDECIMO.- Los accionistas podrán hacerse representar en la Junta General por otras personas, por poder notarial o por carta dirigida al Presidente o al Gerente General. El Comisario y los administradores no podrán ser designados representantes de un accionista en la Junta General.-----

ARTICULO DUODECIMO.- Presidirá la Junta General el Presidente de la Compañía, y actuará como Secretario de ella el Gerente General. En caso de ausencia, falta o impedimento de uno de dichos titulares, se designará un Presidente Ad-Hoc y/o un Secretario Ad-Hoc de la Junta General, según el caso.-----

ARTICULO DECIMO TERCERO.- De cada Junta General se redactará un acta, misma que será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta. Se formará además un expediente en el que constará copia del acta, de la convocatoria y de los documentos conocidos en la sesión. Las actas deben ser aprobadas en la misma sesión.-----

ARTICULO DECIMO CUARTO.- Las decisiones de la Junta General se tomarán por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión, los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.-----

ARTICULO DECIMO QUINTO.- A la Junta General corresponde:
a) Nombrar o remover al Presidente, al Gerente General, al Comisario Principal y al Comisario Suplente de la Compañía, de conformidad con la Ley y señalar sus remuneraciones; b) Conocer y aprobar anualmente el Balance General, el Estado de

Pérdidas y Ganancias de la Compañía, e informes del administrador y del Comisario; c) Disponer el reparto de utilidades, amortización de pérdidas y fondo de reserva legal; d) Resolver sobre el aumento o disminución del capital, prórroga o disminución del plazo, fusión, transformación y disolución anticipada de la Compañía; y, e) Todas las demás atribuciones que le concede la Ley y el presente Estatuto Social.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO.- La Compañía tendrá un Presidente, nombrado por la Junta General, para un período de cinco años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Presidente podrá ser o no accionista de la Compañía y tendrá los deberes y atribuciones siguientes: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía en forma individual; b) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los certificados o títulos de acciones; c) Convocar y presidir las reuniones de las Junta Generales, y suscribir sus actas en unión con el Secretario de tales reuniones; d) Cuidar que sean cumplidas las decisiones de la Junta General; y, e) Cumplir y ejercer los demás deberes y atribuciones que le corresponden de acuerdo con la Ley y el presente Estatuto.-----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- El Gerente General de la Compañía, quien podrá ser o no accionista de la misma, durará cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente, y tendrá los deberes y atribuciones siguientes: a) Ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, de conformidad con la Ley y el presente Estatuto Social; b) Suscribir conjuntamente con el



b. EDUARDO FALQUEZ AYALA

Presidente los certificados o títulos de acciones; c) Convocar y actuar como Secretario de las reuniones de las Junta Generales de Accionistas, y suscribir sus actas en unión con el Presidente de tales reuniones; d) Administrar la Compañía y vigilar su buena marcha, cuidando que sus funcionarios y trabajadores cumplan con sus deberes; e) Formular el presupuesto de la Compañía; y, f) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le corresponden de acuerdo con la Ley y el presente Estatuto.-----

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- La Junta General de Accionistas designará un Comisario Principal y un Comisario Suplente, quienes podrán ser o no accionistas, por el lapso de dos años. El Comisario tendrá los deberes y atribuciones que le otorga la Ley de Compañías. El Comisario entregará sus informes a la Junta General. El Comisario Suplente sólo actuará en caso de ausencia, falta o impedimento del Comisario Principal.-----

ARTICULO DECIMO NOVENO.- De las utilidades líquidas que resultan de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento para el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance el cincuenta por ciento del capital social. Se podrán formar reservas facultativas.-----

CLAUSULA NOVENA.- El capital de la Compañía ha sido totalmente suscrito y pagado en un veinticinco por ciento, de la siguiente manera: señor Abogado José Joaquín Febres-Cordero Molina suscribe cuatro mil novecientas noventa y nueve acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y paga en dinero en efectivo la suma de

un millón doscientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta sucres; y, señor Abogado Fausto Raymond Cornejo suscribe una acción ordinaria y nominativa de un mil sucres y paga en dinero en efectivo la suma de doscientos cincuenta sucres. En consecuencia se encuentra totalmente suscrito el capital de la Compañía y pagado en un veinticinco por ciento cada una de las acciones suscritas, obligándose los accionistas a pagar el capital suscrito y no pagado en el plazo de dos años contados a partir de la inscripción de esta Escritura en el Registro Mercantil. Las entregas de dinero referidas en esta cláusula constan del Certificado de Integración de Capital que se adjunta. El Abogado Joaquín Febres-Cordero Molina queda autorizado a realizar las gestiones necesarias a fin de que la Compañía quede legalmente constituida, incluyendo la facultad de convocar a Primera Junta General de Accionistas, así como a obtener el Registro Unico de Contribuyentes.-----

Anteponga y agregue, usted señor Notario, las demás formalidades para la completa validez y perfeccionamiento del presente instrumento público.- Firmado. Firma ilegible. Abogado José Joaquín Febres-Cordero Molina, Registro número seis mil doscientos doce.-----

Queda agregada a la presente escritura pública la cuenta de integración de capital.-----

Hasta aquí la minuta y su documento habilitante agregado, todo el cual en un mismo texto, queda elevado 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.-



* * * * * BTHZ-5/1 - 250.000.00 * * * * *

UND PTD DOS CIN CER PTD CER CER CER COM CER CER

0 0 07

No. 66

CERTIFICADO DE CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL

GUAYAQUIL, JUNIO 16 DE 1995

EL BANCO DEL TUNGURAHUA S.A TIENE A BIEN CERTIFICAR QUE LA COMPANIA "PREDIAL JONIGA S.A.", EN PROCESO DE FORMACION, MANTIENE UNA CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL POR LA SUMA DE S/.1'250.000,= UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 SUCRES), CUYA FORMA DE APORTACION ES LA SIGUIENTE:

ACCIONISTAS:	VALOR NOMINAL
1.-SR.AB.JOQUIN FEBRES-CORDERO MOLINA	S/.1'249.750
2.-SR.AB.FAUSTO RAYMOND CORNEJO	250

	S/.1'250.000

UNA VEZ CONSTITUIDA LA COMPANIA , ESTE VALOR SE ENTREGARA PREVIA A LA PRESENTACION DEL ORIGINAL DE LA AUTORIZACION AL DESEMBOLSO POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS , DEL NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL Y COPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD DEL MISMO.

SI LA REFERIDA COMPANIA NO LLEGARE A CONSTITUIRSE, EL DEPOSITO EFECTUADO EN LA CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL, SERA REINTEGRADO A LOS DEPOSITANTES, PREVIA LA DEVOLUCION DEL ORIGINAL DE ESTE CERTIFICADO Y LUEGO DE HABER RECIBIDO DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y/O COMPANIAS UNA AUTORIZACION OTORGADA PARA TAL EFECTO.


 SR. JOSE CHIANG M.
 SUB-GERENTE DE OPERACIONES
 BANCO DEL TUNGURAHUA S.A.


 SRA. ALEXANDRA MORLA DE AREVALO
 JEFE DE SERVICIOS A CLIENTES
 SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL



-6-

Esta hoja corresponde a la Escritura Pública de Constitución de la Compañía "Predial Joniga S.A.", celebrada el dieciseis de 0 0 08 junio de mil novecientos noventa y cinco.

Jose Joaquin Febres Cordero Molina
JOSE JOAQUIN FEBRES-CORDERO MOLINA ✓

C.C. 0909014375

CERT. VOT. 172-241

Fausto Raymond Cornejo
FAUSTO RAYMOND CORNEJO ✓

C.C. 07-09036600

CERT. VOT. 345-046

EL NOTARIO,

Eduardo Falquez Ayala

ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA

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



Eduardo Falquez Ayala
Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL