

76-420

2&1 1



CONSTITUCION DE LA COMPANIA ANONIMA, DENOMINADA INMOBILIARIA VILLANOVA S.A. CUANTIA: S/. 5.000.000,00 ----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, hoy dia veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y seis, ante mi, DR. ALBERTO BOBADILLA BODERO, NOTARIO CUARTO DEL CANTON, comparecen: los senores, GARDENIA INTRIAGO ALAVA, quien declara ser de estado civil soltera, de profesion Ejecutiva; y, CARLOS FLORES COELLO, quien declara ser de estado civil casado, de profesion abogado. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, capaces para obligarse y contratar, a quienes de conocer, doy fe, los mismos que vienen a celebrar esta escritura publica de CONSTITUCION DE LA COMPANIA INMOBILIARIA VILLANOVA S. A., sobre cuyo objeto y resultados estan bien instruidos y a la que proceden de una manera libre y espontanea; para su otorgamiento me presentan la minuta que dice asi: SENOR NOTARIO: En el registro de escrituras publicas a su cargo, sirvase autorizar e insertar una sociedad anonima que los intervinientes otorgamos al tenor de las clausulas y especificaciones siguientes: PRIMERA: INTERVINIENTES-

Dr. Alberto Bobadilla Bodero
Notario Cuarto de Guayaquil

Celebran el contrato de constitucion de sociedad anonima y suscriben este instrumento publico en calidad de accionistas fundadores, los intervinientes: Srta. GARDENIA INTRIAGO ALAVA, por sus propios derechos, de estado civil soltera; Sr. CARLOS FLORES COELLO, por sus propios derechos, de estado civil casado. Todos ecuatorianos con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, con capacidad juridica para celebrar toda clase de actos y contratos.

SEGUNDA: DECLARACION- Todos los intervinientes declaramos libre y espontaneamente que es nuestra voluntad constituir como en efecto constituimos una compania anonima, uniendo nuestros capitales para participar en los beneficios que reporte la actividad de la compania

TERCERA: ESTATUTOS- Los accionistas fundadores declaramos que la compania que constituimos mediante este instrumento se regira por los siguientes estatutos: ESTATUTOS DE LA COMPANIA INMOBILIARIA VILLANOVA S.A., ARTICULO PRIMERO: DE LA DENOMINACION, NACIONALIDAD Y DOMICILIO. La compania se denominara INMOBILIARIA VILLANOVA S.A., su nacionalidad es ecuatoriana y su domicilio principal la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, pudiendo establecer sucursales o Agencias en cualquier lugar del Pais o del extranjero,



de acuerdo con lo que resuelva la Junta General de accionistas. ARTICULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL. La compania tendra como objeto social dedicarse a la administracion, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales de cualquier genero. La compania tambien se dedicara a la constitucion de propiedad horizontal sobre edificios ya construidos o en proceso de construccion, y al asesoramiento, intermediacion e inversiones en todas las actividades economicas enmarcadas dentro de los presentes estatutos, no se entendera por lo tanto, que la compania realizara actos y/o contratos de intermediacion financiera. Finalmente, la compania dentro de sus medios, podra realizar todo acto y celebrar todo contrato permitido por la Ley, que tenga relacion con su objeto social. ARTICULO TERCERO: DEL CAPITAL SOCIAL.-El capital social de la compania es de cinco millones de sucres, dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de valor de un mil sucres cada una, numeradas del cero cero uno al cinco mil, inclusive. Los T/tulos de las acciones seran firmados por el Presidente y por el Gerente de la compania, y cada Titulo puede comprender una o varias acciones. En lo que se refiere a la propiedad, conversion, perdida o anulacion de los Titulos de acciones, regiran las disposiciones que para


Dr. 
Notario Cuanto de Guayaquil

esos efectos determina la Ley de compañías. ARTICULO CUARTO: DEL PLAZO.-El plazo de duracion de la compañía es de cincuenta años, contados desde la inscripcion de este instrumento en el registro mercantil del Canton Guayaquil. ARTICULO QUINTO: DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPANIA.-El organo de gobierno es la Junta General de accionistas, los administradores son el Presidente, el Gerente y el Subgerente administrativo. ARTICULO SEXTO: DEL ORGANO SUPREMO. La Junta General formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos es el organo supremo de la compañía.-ARTICULO SEPTIMO: DE LAS JUNTAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ACCIONISTAS.- Las Juntas generales de accionistas seran ordinarias y extraordinarias y se reuniran en el domicilio principal de la compañía, salvo la excepcion admitida por la ley. La Junta general ordinaria se reunira obligatoriamente por lo menos una vez cada año, dentro del primer trimestre posterior a la fecha de finalizacion del ejercicio economico anual de la compañía, para tratar de los asuntos que le competen por mandato de la Ley.- Las Juntas Generales extraordinarias se reuniran cuando fueren convocadas y en ellas como en las ordinarias, se trataran de los asuntos puntualizados en la convocatoria. Las Juntas Generales seran presididas por el presidente de la compañía y a falta de este por la persona que elijan



los concurrentes y actuara de Secretario el Gerente y en su falta la persona que fuere designada en cada caso por los asistentes a la Junta General. ARTICULO OCTAVO: DE LAS CONVOCATORIAS A JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- La Junta General de accionistas, para sus sesiones ordinarias, sera convocada por el Gerente de la compania, o por el Presidente. Las extraordinarias las convocaran los mismos funcionarios en cualquier epoca, a iniciativa propia o a solicitud de los accionistas que representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital social, a fin de tratar sobre los asuntos especificados en su pedimento que de no ser atendido dentro de quince dias contados desde la presentacion de la solicitud escrita, dara derecho al o los accionistas peticionarios, a recurrir a la Superintendencia de Companias, solicitando dicha convocatoria. En caso de urgencia el Comisario puede convocar a Junta General. Las convocatorias a Junta General se las hara por medio de uno de los periodicos de mayor circulacion en el domicilio principal de la compania, con ocho dias de anticipacion por lo menos al fijado para la reunion y senalando lugar, dia, hora, y objeto de la reunion, y ademas, personalmente por escrito y con los mismos requisitos exigidos en estos estatutos para la convocatoria por la prensa. No obstante lo dicho, la Junta General de accionistas se entendera convocada y

[Handwritten Signature]
 Dr. Alberto Fajardo Paredo
 Notario Cuanto de Guayaquil

1

quedara validamente constituida en cualquier tiempo y lugar del Ecuador, siempre que se encuentren presentes todo el capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebraci"n de la Junta, sin perjuicio del derecho que tiene cualquiera de los accionistas asistentes a oponerse a la discusion de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. El Acta de la Junta Universal de accionistas debe ser suscrita por todos los asistentes. Los Comisarios principales y suplentes seran especial e individualmente convocados sin que su inasistencia cauce la postergaci"n de la Junta. Si la Junta General de accionistas no pudiere reunirse por falta de quorum en primera convocatoria, esto es, con por lo menos la mitad del capital pagado, se procedera a una segunda convocatoria, la que no podra demorarse mas de treinta dias de la fecha fijada para la primera reunion, no pudiendo modificarse en la segunda convocatoria el o los objetos puntualizados en la primera. Toda resolucio n sobre asuntos no expresados en la convocatoria es nula, salvo las excepciones legales, particularmente las que se refieren a la suspensio n, remosio n y enjuiciamiento de administradores y revocacio n de nombramientos de Comisarios.- ARTICULO NOVENO: DEL QUORUM DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- El quorum que se requiere para que la Junta General de accionistas pueda



instalarse en primera convocatoria es la representación de por lo menos el cincuenta por ciento del capital pagado de la compañía. Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes, sea cual fuere la representación del capital social pagado, debiendo advertirse este particular en la convocatoria.-

ARTICULO DECIMO: DEL DERECHO A VOTO EN LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- Cada una de las acciones en que se divide el capital social, si esta liberada, dará derecho a un voto en las Juntas Generales de accionistas, y las no liberadas en proporción a su valor pagado. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.-

ARTICULO DECIMO PRIMERO DE LA CONCURRENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- A las Juntas Generales concurrirán los accionistas personalmente o por medio de representante acreditado mediante carta dirigida al Presidente o al Gerente de la Compañía, conferidas especialmente, a no ser que se haya otorgado poder general. La Junta General de accionistas estará presidida por el Presidente de la compañía, el Gerente actuará de Secretario. Los administradores y Comisarios de la compañía no pueden representar a los accionistas.-

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DE LAS ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- Aparte de las atribuciones que le señala expresamente la Ley y de la


 Dr. Alberto Enchadilla Bodero
 Notario Cuarto de Guayaquil

plenitud de poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales, corresponde privativamente a la Junta General de accionistas el conocimiento y resolución de los siguientes puntos: a) Nombrar al Presidente, al Gerente y al Subgerente administrativo de la compañía, así como a su Comisario principal y uno suplente; b) Conocer anualmente las cuentas, balances y los informes que presentaren el Presidente, el Gerente y el Comisario y dictar las resoluciones correspondientes; c) Aclarar las dudas que se susciten en relación con las disposiciones estatutarias y aplicar resoluciones obligatorias para aquellos asuntos que no estuvieren previstos en los estatutos; d) Resolver acerca de la fusión, transformación, disolución y liquidación de la compañía y nombrar uno o más liquidadores, siempre en número impar; e) Todos los demás asuntos que le estuvieren sometidos por disposición estatutaria o legal. ARTICULO DECIMO TERCERO: DE LAS ACTAS DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS.- De cada sesión de Junta General de accionistas se redactará un Acta en idioma castellano. Las Actas se llevarán en hojas móviles, escritas a máquina en el anverso y reverso, y debidamente foliadas. Estarán suscritas por el Presidente y el Gerente de la compañía. En caso de Junta Universal, el Acta será firmada por todos los asistentes bajo sanción de nulidad.-ARTICULO DECIMO

CUARTO: DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA COMPANIA.- La administracion y representacion legal, judicial y extrajudicial de la compania, estara a cargo del Presidente y del Gerente, quienes actuaran individualmente en el ejercicio de sus funciones.

ARTICULO DECIMO QUINTO: DE LA ELECCION DEL PRESIDENTE, DEL GERENTE Y DEL SUBGERENTE ADMINISTRATIVO DE LA COMPANIA.- El Presidente, el Gerente y el Subgerente administrativo de la compania seran elegidos por la Junta General de accionistas para un periodo de cinco anos, pudiendo ser indefinidamente reelegidos. Para ejercer estas

funciones no se requiere ser accionista de la compania.- ARTICULO DECIMO SEXTO: DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

Son atribuciones del Presidente: Primero- Representar a la compania sin limitacion alguna en el ambito legal, judicial y extrajudicial. Segundo- Convocar y presidir las sesiones de Junta General de accionistas, y suscribir las Actas de dichas sesiones conjuntamente con el Gerente o quien actue de Secretario; Tercero- Cuidar que sean cumplidas las resoluciones de la Junta General de accionistas y vigilar la buena marcha de la compania; Cuarto- Encargarse de todo lo que se refiere a la administracion interna, publicidad y relaciones publicas de la compania; y, Quinto- Ejercer las demas atribuciones que le confieren la Ley y los

R.L.

[Signature]
D- Alberto Robadilla Rodero
Abogado de Guayaquil

presentes estatutos.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL GERENTE. Primero.- Representar a la compania sin limitacion alguna en el ambito legal, judicial y extrajudicial.-Segundo.- Elaborar cada año un informe relativo a la marcha y situacion de la compania y al resultado de sus funciones y presentarlo a la Junta General ordinaria adjuntando el balance y las cuentas anexas; Tercero.- Velar por la buena marcha de la sociedad; Cuarto.- Ejercer las demas atribuciones que le confiere la ley y los presentes estatutos. ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL SUBGERENTE ADMINISTRATIVO.-El ejercicio de este cargo no comporta la representacion legal, judicial y extrajudicial de la compania, y sus deberes y atribuciones son los siguientes: Primero- Velar por la buena marcha de la sociedad; Segundo- Subrogar al Presidente o al Gerente en los casos de falta, ausencia o cualquier otro impedimento transitorio de estos en el ejercicio de sus funciones.-ARTICULO DECIMO NOVENO: DE LA SUBROGACION AL PRESIDENTE AL GERENTE Y AL SUBGERENTE ADMINISTRATIVO DE LA COMPAZIA.-En los casos de falta, ausencia o cualquier otro impedimento definitivo en el ejercicio de sus funciones, se convocara inmediatamente a la Junta General de accionistas para que proceda a la designacion de la persona que ha de reemplazarlo, en cada caso. ARTICULO

VIGESIMO: DE LA FISCALIZACION DE LA COMPANIA.- La Junta General de accionistas elegira cada ano un Comisario principal para que examine la marcha economica de la compaⁿia e informe de ella a la Junta General, al mismo tiempo la Junta General de accionistas debera nombrar un Comisario suplente quien debera actuar por falta o impedimento del Titular. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DEL FONDO DE RESERVA LEGAL DE LA COMPANIA.-De las utilidades que resulten de cada ejercicio economico se separara un porcentaje no menor del diez por ciento, que sera destinado a formar el fondo de reserva legal de la compania, hasta que este alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. En la misma forma debera ser reintegrado el fondo de reserva legal, si este despues de constituido resultare disminuido por cualquier causa. La Junta General de accionistas podra ademas acordar la formacion de una reserva especial estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a tal fin, el mismo que se deducira despues del fondo de reserva legal. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DEL REPARTO DE UTILIDADES. De los beneficios anuales, se debera asignar por lo menos un cincuenta por ciento para ser distribuido entre los accionistas en proporcion al valor pagado de sus acciones, salvo resoluci^on unanime en contrario de la Junta General de accionistas. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: DE LA


Dr. Alberto Babadilla Bodega
Notario Cuarto de Guayaquil

DISOLUCION ANTICIPADA DE LA COMPANIA.- Aparte de las causas legales, la compania podra disolverse aun antes del vencimiento del plazo contemplado en estos estatutos. La misma sesion de Junta General en que se resuelva la disolucion anticipada, designara la o las personas que deberan actuar como liquidadores, siempre en numero impar, señalandose las facultades que se les otorgue para el cumplimiento de sus funciones.-

CUARTA: SUSCRIPCION DEL CAPITAL SOCIAL.- Los contratantes, esto es, los accionistas de la compania INMOBILIARIA VILLANOVA S. A., declaran que las cinco mil acciones ordinarias y nominativas en que se divide el capital social, han sido integramente suscritas por los intervinientes en la siguiente forma: La sefiorita GARDENIA INTRIAGO ALAVA, ha suscrito cuatro mil ochocientas acciones, equivalente a cuatro millones ochocientos mil sucres; y, el sefior CARLOS FLORES COELLO, ha suscrito doscientas acciones, equivalente a doscientos mil sucres. QUINTA: PAGO DEL CAPITAL SOCIAL Los accionistas fundadores de la compania INMOBILIARIA VILLANOVA S. A. declaran haber pagado el veinticinco por ciento del valor de cada una de las acciones suscritas, del modo en que a continuacion se indica: la sefiorita GARDENIA INTRIAGO ALAVA, ha pagado en numerario la cantidad de un millon doscientos mil sucres; y, el sefior



CERTIFICADO DE DEPOSITO EN CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL

Guayaquil, Septiembre 26 de 1996

No. 2780

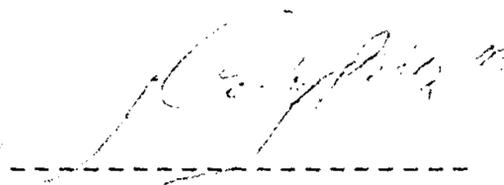
Certificamos que hemos recibido en numerario los aportes cuyo detalle se indica a continuación, para depositar en la Cuenta de Integración de Capital de la compañía INMOBILIARIA VILLANOVA S.A., abierta en nuestros libros.

ACCIONISTAS	VALOR DEPOSITADO
GARDENIA INTRIAGO ALAVA	S/. 1.200.000,=
CARLOS FLORES COELLO	50.000,=

En consecuencia, el total de la aportación es S/.1.250.000,= suma que será devuelta una vez constituida la compañía a los administradores o representantes legales que hubieren sido designados por ésta, después que la Superintendencia de Compañías nos comunique que la antes mencionada compañía se encuentra debidamente constituida y previa entrega a nosotros del nombramiento de administrador o apoderado con la correspondiente inscripción.

En caso de que la compañía no llegare a constituirse o domiciliarse en el Ecuador o sus accionistas desistieren de este propósito, el depósito realizado en esta cuenta de integración de capital y sus intereses, en caso de haberlos, serán reintegrados a las personas incluidas en este certificado, debiendo adjuntar para el efecto el presente documento en original y la autorización por la Superintendencia de Compañías.

Si el plazo de estos depósitos fueren mayor de 31 días generarán los intereses respectivos.



Firma Autorizada

Reglamento sobre depósitos realizados en Cuenta de Integración de Capital. Resolución No. 92-1012 (R.O. No.84-10-XII-92)


Dr. Alberto Peñadilla Bodero
Notario Cuarto de Guayaquil



CARLOS FLORES COELLO ha pagado en numerario la cantidad de cincuenta mil sucres. En consecuencia el capital pagado de la compania asciende a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES. La diferencia del capital suscrito y no pagado, sera pagado en la caja de la compania dentro de un plazo no mayor de un ano a contarse desde la fecha de inscrip cion de la escritura constitutiva de la compania en el registro mercantil del Canton Guayaquil. Autorice usted, señor Notario, este instrumento, con las formalidades de Ley, agregando los documentos habilitantes que sean necesarios para su plena validez, y deje cons tancia de que los intervinientes autorizamos al Aboga do Octavio Johnny Roca De Castro, para que realice to das las gestiones que sean necesarias hasta su cabal perfeccionamiento. Atentamente, (firma ilegible) ABO GADO OCTAVIO JOHNNY ROCA DE CASTRO. -REG. NUMERO VEIN TITRES CUARENTA Y SIETE. (HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA). Queda agregado el certificado de integracion de capital. Leida que fue esta escritura de principio a fin, por mi, el Notario en alta voz a los comparecientes, estos la aprueban y rati fican en todas sus partes, firmando conmigo en unidad de acto. Doy fe

Gardenia Intriago
 GARDENIA INTRIAGO ALAVA
 C.I. 130511006-4
 C.V. 194-264

Dr. Alberto Robledo
 Notario Cantonal del Guayas

[Handwritten Signature]
 CARLOS FLORES COELLO
 C. I. 0908879893
 C. V. 394-276

[Handwritten Signature]
 DR. ALBERTO BOBADILLA BODERO
 NOTARIO CUARTO

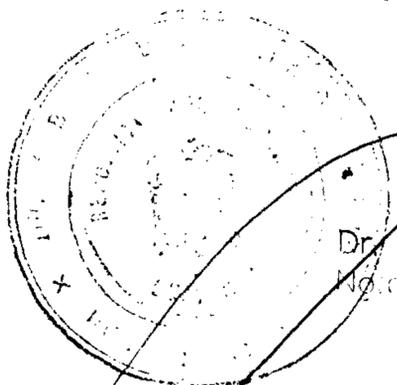
Es fiel copia de su original,
 en fe de ello confiere esta **CUARTA COPIA CERTIFICADA**, que
 sello, rubrico y firma en Guayaquil, a los veintisiete dias del mes de
 Septiembre de mil novecientos noventa y seis.



[Handwritten Signature]
 Dr. Alberto Bobadilla Boderó
 Notario Cuarto de Guayaquil

RAZON: El doctor **ALBERTO BOBADILLA BODERO**, Notario Cuarto del Canton Guayaquil, en uso de las facultades legales de que se encuentra investido, **DA FE:** de que se ha tomado nota al margen de la matriz de 27 de Septiembre 1996 de lo dispuesto en la Resolución No. 96-2-1-1-0004955 dictada por el Intendente Juridico de la Oficina de Guayaquil de la Superintendencia de Compañías de que ha sido aprobado la constitución de la compañía **INMOBILIARIA VILLANOVA S. A.**, conforme al contenido de la escritura pública que antecede.

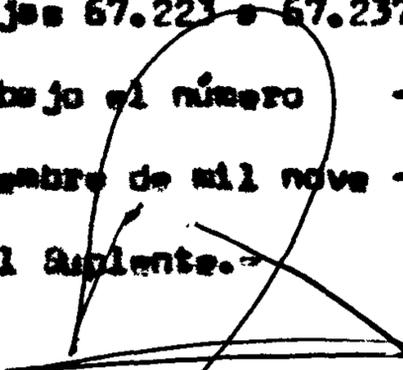
Guayaquil, 1 de Noviembre de 1996



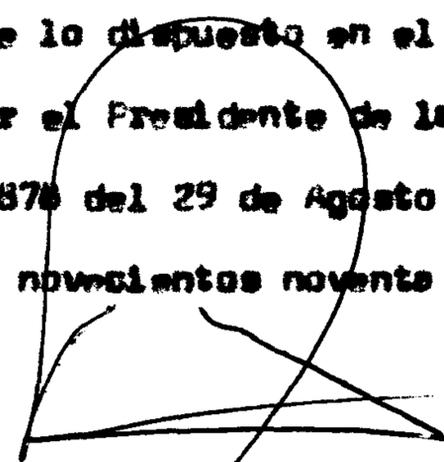
14
[Handwritten Signature]
 Dr. Alberto Bobadilla Boderó
 Notario Cuarto de Guayaquil

CERTIFICADO que con fecha de hoy; y en cumplimiento de lo orde-

queda en la Resolución Nº 96-2-1-1-0004955, dictada el 29 de Octubre de 1.996, por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, - queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la CONSTITU - CION de INMOBILIARIA VILLANOVA S. A., de fojas 67.223 a 67.237, número 19.875 del Registro Mercantil y anotada bajo el número - 31.990 del Repertorio.-Guayaquil, siete de Noviembre de mil nove - cientos noventa y seis.-El Registrador Mercantil Suplente.-


C. de CARLOS PONCE ALVARADO
Registrador Mercantil Suplente
Cantón Guayaquil

CERTIFICO: que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Nº 876 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, siete de Noviembre de mil novecientos noventa y seis.-El Registrador Mercantil Suplente.-


C. de CARLOS PONCE ALVARADO
Registrador Mercantil Suplente
Cantón Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

SC - SG - 0012081

Guayaquil,

09 DIC. 1996

Señor

GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL PROGRESO
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 Compañías el 14 de Noviembre de 1989; comunico a usted que se encuentra concluído el trámite legal de Constitución de la compañía.

INMOBILIARIA VILLAROVA S.A.

Muy Atentamente

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

LM

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

jcv