

5-52

NUMERO

CONVERSIÓN DE SUCRES A DÓLARES,  
FIJACIÓN DE CAPITAL AUTORIZADO,  
AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA DEL  
CONTRATO SOCIAL Y CODIFICACIÓN DEL  
ESTATUTO DE LA COMPAÑIA LANDUNI  
S.A.

CUANTIAS: CAPITAL SUSCRITO:  
\$14,499,800.00. CAPITAL AUTORIZADO:  
\$29,000,000.00.



En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, hoy día treinta y uno de agosto del dos mil, ante mí; ABOGADO NELSON GUSTAVO CARARTE ARBOLEDA, NOTARIO TITULAR DECIMO SEPTIMO DEL CANTON, comparecen: El señor Ingeniero CESAR XAVIER MESA MALDONADO, quien declara ser de nacionalidad colombiana, de estado civil casado, de profesión Administrador de Bienes y Raíces, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General y representante legal de la compañía LANDUNI S.A., y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la misma, conforme lo acredita con la copia de su nombramiento y acta que acompaña para ser agregados al final de esta matriz. El compareciente es mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, capaz para obligarse y contratar a quien de conocer doy fe. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura, a la que procede de una manera libre y voluntaria, para su otorgamiento, me presenta la minuta del tenor siguiente:

SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sirvase autorizar una de Conversión a dólares el

*Ab. Nelson Gustavo Cararreto Arboleda  
Notario XVII del Canton Guayaquil*

capital suscrito expresado en sucre, fijación en dólares el nuevo valor nominal de las acciones, aumento del capital suscrito en dólares, fijación en dólares el capital autorizado y reforma del contrato social y codificación del Estatuto al tenor de las cláusulas que se expresan a continuación:

**PRIMERA: INTERVINIENTE.** - Comparece al otorgamiento de la presente escritura la compañía LANDUNI S.A., debidamente representada por su GERENTE GENERAL y representante legal, señor Ingeniero César Xavier Mesa Maldonado, conforme lo justifica con la copia de su nombramiento inscrito en el Registro Mercantil de Guayaquil, domicilio de la antedicha compañía, que se acompaña, para que se agregue a este instrumento como documento habilitante.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.**

A) La compañía LANDUNI S.A., se constituyó con domicilio en Guayaquil, por escritura pública autorizada por el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, abogado Humberto Moya Flores, el quince de abril de mil novecientos noventa y siete, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el seis de mayo de mil novecientos noventa y siete, por un plazo de duración de cincuenta años y con un capital de Cinco Millones de Sucre.

B) La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía LANDUNI S.A., celebrada el veintinueve de agosto del año dos mil, aprobó: a) La conversión a dólares de los Estados Unidos de América, el capital suscrito expresado en sucre; b) La fijación en dólares, el valor nominal de las acciones; c) El aumento de capital suscrito y fijación en dólares de los Estados Unidos de América el



capital autorizado; d) La reforma del Contrato Social y<sup>3</sup> Codificación del Estatuto Social; e) Autorizar al Gerente y representante legal de la compañía para que sustituya los actuales Libros de Acciones y Accionistas y Talonario de Acciones, por otros expresados en dólares de los Estados Unidos de América y emita los Títulos de Acciones en la indicada moneda, con el nuevo valor nominal; f) Autorizar al Gerente para que anule los antedichos libros, conjuntamente con los títulos de acciones, expresados en sucre y los conserve en el archivo de la compañía; y, g) Autorizar también para que otorgue la correspondiente escritura pública y para que, conjunta o separadamente, con la abogada patrocinadora, realicen todas las gestiones y formulen peticiones para el perfeccionamiento del acto, todo lo cual consta detallado en el Acta de la Junta General, antes citada, que en copia certificada se inserta en la presente escritura.

TERCERA: DECLARACIONES.— Exuestos estos antecedentes, el señor Ingeniero César Xavier Mesa Maldonado, en su calidad de Gerente General y representante legal de la compañía LANDUNI S.A., en cumplimiento de lo resuelto por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, mencionada en la cláusula que antecede, declara: a) Que queda convertido a dólares de los Estados Unidos de América el capital suscrito de LANDUNI S.A.; b) Que queda aumentado en Catorce millones cuatrocientos noventa y nueve mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, el capital suscrito de LANDUNI S.A., para que éste alcance a la suma de diecisiete millones quinientos

Nelson Orellana Cárdenas A.  
Notario XVI del Círculo Guayaquil

mil dólares de tipo extranjero, dólares de América, dividido en  
Mil cuatrocientas cincuenta acciones ordinarias y  
nominativas de Diez mil dólares de los Estados Unidos de  
América cada una; c) Que queda fijado el capital autorizado  
en Veintinueve millones de dólares de los Estados Unidos de  
América; d) Que la totalidad de las nuevas acciones fueron  
suscritas por el representante legal de FIDEICOMISO SHERATON  
FOUR POINTS y pagadas íntegramente el valor de cada una de  
ellas, mediante compensación de los créditos entregados por  
el Fideicomiso, de la manera que consta en la copia del acta  
de Junta General celebrada el veintinueve de agosto del año  
dos mil; e) Que quedan reformado el Contrato Social y  
Codificado el Estatuto Social de LANDUNT S.A., en la forma  
detallada en la copia del acta, tantas veces mencionada; y,  
f) Que el reemplazo de los certificados de Acciones y  
**Accionistas y Talonario de Acciones, su anulación y**  
**conservación, así como la cesión de Bárbaros de Acciones,**  
una vez que haya cumplido el presente trámite, se efectuará  
en la forma que también queda indicada en el acta de Junta  
General, antes citada. Bajo juramento, el Gerente General de  
la compañía LANDUNT S.A., señor Ingeniero César Xavier Mesa  
Maldonado declaro que el aumento de capital suscrito de su  
representada se encuentra debidamente integrado y pagado en  
su totalidad el valor de todas y cada una de las nuevas  
acciones, de conformidad con el acta de Junta General,  
tantas veces citada. BARTHO DOCUMENTOS HABILITANTES.—  
Quedan agregados e insertado en la presente escritura: a) El  
nombramiento de Gerente General de la compañía LANDUNT

Guayaquil, 12 de Marzo de 1998

Señor Ingeniero  
**César Xavier Mesa Maldonado**  
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Por medio de la presente me es grato poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía LANDUNI S.A., en sesión celebrada el día de hoy resolvió elegir a usted **GERENTE GENERAL** de la compañía, por un periodo de **CINCO AÑOS**. En el ejercicio de sus funciones reemplaza usted al señor economista Ricardo Rivadeneira Dávalos, cuyo nombramiento fue inscrito el 2 de agosto de 1997 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

En el ejercicio de sus funciones tendrá usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Sus funciones están claramente determinadas en el estatuto social de la compañía que consta en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario XXXVIII del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 15 de abril de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 6 de mayo del mismo año.

Muy atentamente,

*Saad Mansur*

**Ab. Soad Mansur V.**  
**SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA**

Declaro que acepto el nombramiento que antecede, y que me he posesionado en esta fecha. Guayaquil, 12 de marzo de 1998.

*P. Mesa*  
**Ing. César Xavier Mesa Maldonado**  
Cédula de identidad # 092007995-1 nacionalidad colombiana.  
Avda. Constitución y Avda. Juan Tanca Marengo.

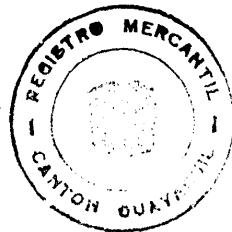
*Nelson Gómez Carrasco A.*  
*Notario XVII del Cantón Guayaquil*

En la presente fecha queda inscrito este  
Nombramiento de Serente General  
Folio(s) 19.960 Registro Mercantil No.

5116 Reportado 1997  
Se archivan los Comprobantes de pago por los  
impuestos respectivos.

Guayaquil, 17 de Marzo de 1998

LDDO. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Sustituto  
del Cantón Guayaquil



Se toma nota de este Nombramiento a foja  
53.828 del Registro Mercantil de 1997  
al margen de la inscripción respectiva.  
Guayaquil, 17 de Marzo de 1998

LDDO. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Sustituto  
del Cantón Guayaquil

**REGISTRO MERCANTIL DEL  
CANTÓN GUAYAQUIL**  
Valor pagado por este trabajo  
**\$/. 158.000**

**FOTOCOPIA DEL ORIGINAL QUE  
ME FUE EXPIDIÓ, GUAYAQUIL**

Ab. Nelson Gustavo Ceballos A.  
NOTARIO DÉCIMO SEPTIMERO DEL CANTÓN

**ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA  
UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA LANDUNI S.A., 5  
CELEBRADA EL DIA MARTES 29 DE AGOSTO DEL AÑO 2000**

En la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del mes de agosto del año dos mil, a las 18H30, en el local social de la compañía, ubicado en la Avenida Constitución, Hotel Sheraton Four Points y Avenida Juan Tacla Marengo, se reúne en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía LANDUNI S.A., el accionista único, FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS, por intermedio de su representante legal FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por su Gerente General y representante legal, Señor Edgar Osorio Vaca, conforme lo acredita con la copia de su nombramiento, en su calidad de FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO SHERATON FOUR POINTS, propietaria de la totalidad de los cinco mil títulos contentivos de acciones que le fueron transferidas a su favor, en fideicomiso mercantil irrevocable, por las compañías constituyentes de dicho negocio fiduciario PROUNISA S.A., WINDCOLOR INC. Y DISMAGRIL S.A., que posteriormente cambió su denominación social por la de PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A. PRONOBIS, actuando conforme a lo aprobado y establecido por la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000. Se deja constancia de que no ha sido necesario efectuar convocatoria previa para la constitución de esta junta, por cuanto se encuentra presente el accionista que representa la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, que es Cinco Millones de Sucre (S/.5'000.000), dividido en cinco mil acciones (5.000) ordinarias y nominativas de Mil Sucre cada una; junta que, por voluntad unánime de la concurrente, queda válidamente constituida, al amparo de lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías, que también está unánimemente de acuerdo con el orden del día a tratarse:

- a) CONVERSION A DOLARES DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA;
- b) FIJACION EN DOLARES EL NUEVO VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES;
- c) AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y FIJACIÓN DEL CAPITAL AUTORIZADO;
- d) REFORMA DEL CONTRATO Y CODIFICACION DEL ESTATUTO SOCIAL;
- e) AUTORIZACION AL GERENTE PARA QUE SUSTITUYA LOS ACTUALES LIBROS DE ACCIONES Y ACCIONISTAS Y TALONARIO DE ACCIONES Y EMITA TITULOS DE ACCIONES EN DOLARES, CON EL NUEVO VALOR NOMINAL;
- f) RATIFICAR Y CONVALIDAR LA CONTRATACIÓN DEL OPERADOR HOTELERO PARA EL HOTEL SHERATON FOUR POINTS Y AUTORIZAR PARA QUE EL GERENTE GENERAL SUSCRIBA LA REFORMA AL CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA;

g) AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DEL EMISOR EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PARA LA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE LAS ACCIONES; Y

h) DEVOLUCIÓN DE DERECHOS ARANCELARIOS A LOS CONSTITUYENTES DEL FIDEICOMISO SHERATON FOUR POINTS.

Preside la Junta el titular de la compañía, señor Walter Wright Durán-Ballén. De conformidad con el Estatuto Social, actúa como Secretario el Gerente General, señor ingeniero César Xavier Mesa Maldonado. El Presidente dispone que por Secretaría se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 239 de la Ley de Compañías y de acuerdo con el Libro de Acciones y Accionistas elabore la lista de asistentes. Cumplido lo anterior, el Secretario certifica que se encuentra presente el accionista que representa la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía LANDUNI S.A., que el accionista es de nacionalidad ecuatoriana y que todas las acciones tienen derecho a igual número de votos de los que representa. Constatado el quórum legal y estatutario, el Presidente declara instalada la Junta y de inmediato dispone que se entre a conocer el primer punto del orden del día: 1.- **CONVERSIÓN A DÓLARES EL CAPITAL SUSCRITO, AUTORIZADO Y PAGADO DE LA COMPAÑÍA.**- El Gerente General de la Compañía hace conocer a la accionista que, de acuerdo con lo ordenado por la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y el Reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías, las compañías que actualmente tienen su capital expresado en sucrens están obligadas a convertirlos a dólares de los Estados Unidos de América, al tipo de cambio de Veinticinco Mil Sucrens (S/.25.000). En consecuencia, propone se proceda a convertir el actual capital suscrito de Cinco Millones de sucrens a Dólares, al tipo de cambio indicado, que sería de Doscientos Dólares del Estados Unidos de América (U.S.\$200). El Presidente somete a votación la proposición del Gerente General y la Junta, con el voto conforme de la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS, accionista concurrente, aprueba la conversión del actual capital suscrito de la compañía LANDUNI S.A., de sucrens a dólares de los Estados Unidos de América en la forma propuesta por el Gerente General. Por tanto, en lo sucesivo, el **CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO** de LANDUNI S.A. es el de Doscientos Dólares de Estados Unidos de América (U.S.\$200).

2.- A continuación, el Presidente dispone que se entre a conocer el segundo punto del orden del día, que dice: **FIJACIÓN EN DÓLARES EL NUEVO VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES.**- Nuevamente interviene el Gerente General para explicar al representante de la accionista que por disposición de la antedicha Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de las Normas expedidas por la Superintendencia de Compañías, el valor nominal de las acciones también debe expresarse en dólares de los Estados Unidos de América y tener el valor nominal de un dólar o múltiplo de dólar, al tipo de cambio de Veinticinco Mil Sucrens (S/.25.000), a menos que esta Junta optara por mantener el mismo valor nominal actual de las acciones, que es de un mil

6

sucres cada una, en cuyo caso deberá expresarse en su equivalente en dólares, que es el de cuatro centavos por dólar (U.S.\$0.04).

**3.- AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y AUTORIZADO.**- El Presidente indica que, como es de conocimiento de la accionista, la Superintendencia de Compañías, como entidad de control de las compañías anónimas, expidió una resolución mediante la cual fija como mínimo de capital para las sociedades anónimas el de Veinte Millones de Sucres (S/.20'000.000), disposición que estamos obligados a cumplirla, por cuanto el capital actual solamente es de Cinco Millones de Sucres. Por otra parte, la ETAPA DE EJECUCION ha concluido y, conforme lo determina la Cláusula Quinta, numeral cinco punto once del Contrato de Fideicomiso Mercantil, celebrado el 26 de septiembre de 1997, ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, abogado Humberto Moya Flores, se han cumplido los siguientes presupuestos: 1. La construcción del Hotel Sheraton Four Points ha sido terminada íntegramente, conforme se desprende de la Escritura Pública de Entrega de Obra suscrita el día de hoy 29 de agosto del 2000; 2. Se ha suscrito el contrato de Operación Hotelera con la compañía PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDONO S.C.A. PROINTEL S.C.A.; 3. Se ha cancelado la totalidad de la cartera generada por los Convenios de Adhesión; 4. No existe gravamen alguno sobre el bien inmueble donde se construyó el Hotel Sheraton Four Points; y, 5. Todas las acreencias de la ejecución del proyecto se encuentran en su mayor parte canceladas y se ha provisionado activos suficientes en la compañía LANDUNI S.A. para el pago total de las acreencias pendientes, razón por la cual no existen pasivos correspondientes a la Ejecución del Proyecto que no tengan los valores necesarios para su cancelación, cumpliendo de esta forma con lo determinado en el Contrato de Fideicomiso Mercantil. Por lo expuesto y a base del procedimiento establecido y aprobado por la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000, le corresponde al FIDEICOMISO SHERATON FOUR POINTS, como único accionista, cumplir con las obligaciones asumidas por el mencionado contrato, esto es, aprobar el aumento del capital suscrito y pagado de la compañía LANDUNI S.A. y la fijación del capital autorizado. El Gerente General de la compañía manifiesta que, de conformidad con el informe de la Contadora de la compañía, en los registros contables y balances de la compañía, respecto de los recursos recaudados en el FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS y entregados a LANDUNI S.A. como créditos para futuros aumentos de capital, existe un monto de Catorce Millones Cuatrocientos Noventa y Nueve Mil Ochocientos dólares de Estados Unidos de América (U. S. \$14'499.800), valores que sirvieron para la construcción del Hotel Sheraton Four Points y que, por disposición de la Ley, el contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS y voluntad de esta junta expresada por FIDUCIA S.A. conforme a lo aprobado y establecido por la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000, deben capitalizarse, sin necesidad de desembolso de dinero o de bienes por parte del accionista. Hace uso de la palabra el señor Edgar Osorio Vaca, por los derechos que representa y expresa:

1) que el aumento del capital suscrito y pagado de LANDUNI S.A., sea

por Catorce Millones Cuatrocientos Noventa y Nueve Mil Ochocientos dólares de Estados Unidos de América (U. S. \$14'499.800), para que éste alcance a los Catorce Millones Quinientos Mil dólares (U. S. \$14'500.000), mediante la emisión de nuevas acciones, ordinarias y nominativas de Diez Mil dólares (U. S.\$10.000) cada una, dividido en 1,450 acciones ordinarias y nominativas de Diez Mil Dólares, cada una; 2) que el total de las acciones sean suscritas por el FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS; 3) que el valor de cada una de las nuevas acciones que se emitan se pague por compensación de créditos de los valores, entregados por el antedicho Fideicomiso; y, 4) que el capital autorizado se fije en Veintinueve Millones de Dólares de Estados Unidos de América (U. S. \$ 29'000.000), de acuerdo con la Ley de Compañías y las Normas Reglamentarias expedidas por la Superintendencia de Compañías. Puesta a consideración la proposición, por unanimidad de votos, la Junta aprueba la propuesta en la forma presentada por el representante legal de la FIDUCIARIA.

4.- A continuación el Presidente dispone que se entre a conocer el siguiente punto del orden del día, que dice: **REFORMA DEL CONTRATO Y CODIFICACIÓN DEL ESTATUTO SOCIAL.**- El Gerente General de la compañía manifiesta que es necesario introducir algunas reformas al contrato relacionadas con el objeto social, la administración de la compañía y el Operador del Hotel, razón por la que con la asesoría de la abogada de la compañía, ha preparado un proyecto de reforma del contrato social y codificación del Estatuto Social, el mismo que fue puesto en consideración de la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000 y aprobado por ésta íntegramente, por lo que pone a consideración del representante de la accionista concurrente para que formule sus observaciones y recomendaciones. El Presidente dispone que por Secretaría se proceda a dar lectura del proyecto, el mismo que dice:

## **ESTATUTO JURIDICO DE LA COMPAÑIA LANDUNI S.A.**

### **CAPITULO I**

#### **DENOMINACION, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO**

**ARTICULO PRIMERO.**- Con el nombre de compañía **LANDUNI S.A.**, se constituye una compañía anónima, de nacionalidad ecuatoriana. Con este nombre girará en todas sus operaciones mercantiles y se regirá por las disposiciones de la Ley de Compañías, Código de Comercio, Código Civil y el presente Estatuto Social.

**ARTICULO SEGUNDO.**- El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, pudiendo

establecer sucursales y/o agencias en cualquier parte de la República del Ecuador o del Exterior.

**ARTICULO TERCERO.**- La Compañía tiene por objeto dedicarse a la industria Hotelera y a la explotación y desarrollo de la actividad turística, nacional e internacional; fomentar el manejo del turismo sobre recepción o salida de turistas al exterior o viceversa, en planes o programas de turismo, observando las adecuadas normas de seguridad para beneficio de los mismos, ajustando sus actividades a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes que regulen la industria del turismo en general, procurando en todos los casos la difusión más amplia de los recursos turísticos del Ecuador, colaborar con organismos del Estado o establecimientos turísticos existentes o que se establecieren en el futuro, incluyendo su participación en compañías de economía mixta. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía, por cuenta propia o asociada con terceros, está autorizada para adquirir, arrendar, adecuar o administrar hoteles, cabañas, refugios, hostales, casinos; adquirir, arrendar e importar aperos y equipos de navegación, pesca y caza deportivas e implementos o útiles de menaje para amoblarlos, debiendo adquirirlos preferentemente en el mercado nacional y, de no haberlos, en el mercado extranjero; adquirir o arrendar vehículos para el transporte terrestre de turistas; editar guías de turismo con la aprobación de la Dirección Nacional de Turismo, a cuya Ley y Reglamento someterá la compañía sus actividades. En general, la compañía está capacitada para adquirir acciones o participaciones de compañías existentes o por constituirse, que tengan un objeto social similar, auxiliar o complementario, celebrar los contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas en relación con su objeto social.

**ARTICULO CUARTO.**- El plazo de duración del presente contrato de compañía es el de CINCUENTA AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución, en el Registro Mercantil de Guayaquil.

## CAPITULO II.

### DEL CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS

**ARTICULO QUINTO.**- El Capital Autorizado de la compañía es el de Veintinueve Millones de Dólares de Estados Unidos de América (U.S.\$29'000.000). El Capital Suscrito es el de Catorce Millones Quinientos Mil Dólares de Estados Unidos de América (U.S.\$14'500.00) dividido en Mil Cuatrocientos Cincuenta Acciones (1.450) ordinarias y nominativas, de Diez Mil Dólares de Estados Unidos de América cada una, numeradas consecutivamente de la No. 0001 a la No. 1.450. Los Títulos de Acciones que se emitan por futuros aumentos de capital contendrán también el número de serie y de orden que corresponda. La Junta General determinará, en cada caso, el valor con que ha de suscribirse las nuevas acciones y la forma de

do. Nelson Bustamante Carrasco A.  
Notario XLI del Cantón Guayaquil

  
pago que ha de regir para los accionistas y las emisiones con prima, para el caso de suscripción de acciones por terceros. El Capital Pagado se encuentra íntegramente satisfecho. Cada acción liberada de Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América dará derecho al accionista a un voto; las no liberadas tendrán derecho en proporción a su valor pagado. La Junta General de Accionistas puede, en cualquier tiempo, resolver sobre el aumento del capital suscrito, hasta alcanzar el límite del autorizado, con sujeción a las normas señaladas por el Art. 160 de la Ley de Compañías, Reglamento de la Superintendencia de Compañías y por el presente Estatuto. Los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitan en los casos de aumento de capital, en proporción a las que posean, salvo las excepciones de Ley. La compañía podrá emitir títulos por una o más acciones, a voluntad del accionista interesado y deberán estar firmados por el Presidente y el Gerente General.

**ARTICULO SEXTO.-** La acción es indivisible y el derecho de negociarlas libremente no admite limitación alguna. Las acciones son ordinarias y nominativas. La Junta General podrá resolver la emisión de acciones preferidas, la misma que no podrá exceder del cincuenta por ciento del capital suscrito, de conformidad con la Ley.

Las acciones se transfieren y transmiten de conformidad con las disposiciones legales pertinentes. La Compañía considerará como propietario de las acciones a quien aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas de la Compañía.

**ARTICULO SEPTIMO.-** Cada acción liberada de Diez Mil Dólares da derecho al accionista a un voto, en las decisiones de la Junta General. Las acciones que no estén pagadas íntegramente tendrán derecho a voto en proporción a su valor pagado.

**ARTICULO OCTAVO.-** La emisión de certificados y títulos de acciones se rigen por las disposiciones de la Ley de Compañías, Reglamentos y el presente Estatuto.

Los Títulos correspondientes a las acciones suscritas, contendrán las declaraciones exigidas por la Ley de Compañías y llevarán la firma del Presidente y del Gerente General.

Por cada acción liberada de Diez Mil Dólares se emitirá un título numerado, pudiendo un mismo título contener varias acciones.

**ARTICULO NOVENO.-** Si un título de acción o un certificado provisional se extraviare, destruyere o deteriorare la compañía podrá anular el título o certificado, previo el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías. Transcurrido treinta días, contados a partir de la fecha de la última publicación

se procederá a la anulación del título o certificado, debiendo conferirse uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.

### CAPITULO III.

## GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DEL GOBIERNO

**ARTICULO DECIMO.**- Para su gestión social, la compañía será gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por un Directorio, Presidente, Vicepresidente, un Gerente General y un Gerente. Para la administración del Hotel SHERATON habrá un Operador Especial, designado por la Junta General.

**ARTICULO UNDÉCIMO.**- La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la compañía. Esta formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, con derecho a concurrir y votar en las decisiones, que es la expresión de la voluntad social. En consecuencia, las resoluciones que adopte, de conformidad con la Ley y este Estatuto, obliga a todos los accionistas, hayan concurrido o no a las sesiones, así como a los administradores, representantes legales y a los demás funcionarios y empleados de la compañía.

**ARTICULO DUODÉCIMO.**- Las Juntas Generales de Accionistas son ordinarias y extraordinarias y se reunirán en el domicilio principal de la compañía, salvo la excepción permitida por la Ley. La Junta General de Accionistas Ordinaria se reunirá obligatoriamente, por lo menos, una vez cada año, dentro del primer trimestre posterior a la terminación del ejercicio económico de la compañía, para tratar los asuntos que la Ley de Compañías le asigna competencia privativa a esta clase de Juntas, como son los señalados en los literales c) y d) del artículo Décimo Octavo del presente Estatuto; y, además, los puntuados en el orden del día, de acuerdo con la convocatoria. La Junta General se reunirá Extraordinariamente, en cualquier época, cuando fuere convocada, para considerar los asuntos especificados en la convocatoria.

**ARTICULO DÉCIMO TERCERO.**- Toda convocatoria a Junta General de Accionistas la hará el Presidente o el Gerente General, por propia iniciativa o a solicitud de accionistas que representen, por lo menos, el 25% del capital suscrito. En los casos de urgencia, señalados por la Ley, los Comisarios deben convocar a Junta General. Las convocatorias se efectuarán en la forma y por los medios previstos en la Ley de Compañías, Reglamento de Juntas Generales y el presente Estatuto.

Los Comisarios, principal y suplente, serán especial e individualmente convocados, sin que su inasistencia sea causa para la postergación de la junta.

Sin embargo, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, siempre que se encuentren presentes los accionistas que representan la totalidad del capital pagado, se cumpla con los demás requisitos exigidos por la Ley de Compañías para la Junta General Universal y estén también de acuerdo en los asuntos a tratarse.

**ARTICULO DÉCIMO CUARTO.**- Los accionistas pueden concurrir a las Juntas Generales personalmente o hacerse representar por otro accionista o por persona extraña, mediante poder otorgado ante Notario o una carta dirigida al Presidente o Gerente General de la compañía. En este caso, la carta será para cada ocasión, con determinación de la junta que se trate e indicación del número de acciones y la firma del otorgante. Los administradores y Comisarios no podrán ejercer esta representación.

**ARTICULO DÉCIMO QUINTO.**- Las Juntas Generales serán dirigidas por el Presidente de la compañía y actuará de Secretario el Gerente General. En caso de falta o impedimento de uno u otro o de los dos, actuarán en su lugar los funcionarios subrogantes, designados por este Estatuto o a falta o impedimento de todos, la persona o personas que designen los concurrentes.

**ARTICULO DÉCIMO SEXTO.**- Para que la Junta General pueda instalarse válidamente en primera convocatoria se requiere la concurrencia de un número de accionistas que representen, por lo menos, más del sesenta por ciento del capital pagado. Si la Junta General no pudiera reunirse por falta del quórum señalado, se procederá a efectuar una segunda convocatoria de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo Doscientos Treinta y Siete de la Ley de Compañías, con la advertencia de que la Junta se reunirá con el número de accionistas concurrentes.

Para resolver sobre el cambio de denominación y objeto social, el cambio del nombre del Hotel, la designación o sustitución del Operador del Hotel, la prórroga del plazo del contrato social, la adquisición de sus propias acciones y los casos previstos en el Artículo Doscientos Cuarenta de la Ley de Compañías, para el quórum de instalación en primera convocatoria se requerirá, por lo menos, una concurrencia del ochenta por ciento del capital pagado, en segunda o tercera convocatoria se regirá por el señalado en la citada disposición legal.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.**- Salvo las excepciones previstas en la Ley, las decisiones de la Junta General serán tomadas válidamente, en primera convocatoria, con el voto favorable de una mayoría que represente el cincuenta y uno por ciento del capital pagado concurrente a la reunión; en

segunda y tercera convocatoria, según fuere el caso, por simple mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión. Para aprobar el cambio de denominación social, el objeto social, el cambio del nombre del Hotel y la designación o sustitución del Operador del Hotel, en primera convocatoria, se requerirá el voto favorable del ochenta por ciento del capital pagado. En segunda o tercera convocatoria, se necesitará el voto favorable del ochenta por ciento del capital pagado concurrente a la reunión. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica. Las abstenciones se entenderán como voto en contra.

9

Salvo las excepciones legales, será nula toda resolución de Junta General tomada sobre un asunto no determinado en la convocatoria o cuando no se hubiese convocado al Comisario en la forma que determina la Ley.

**ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.**- Además de las atribuciones señaladas por la Ley de Compañías y de la plenitud de poderes para resolver los asuntos relativos a los negocios sociales, son atribuciones privativas de la junta General:

- a) Designar a los miembros del Directorio, Presidente, Vicepresidente, Gerente General, Gerente y Comisarios, principal y suplente, aceptar sus renuncias, removerlos en cualquier tiempo, aunque el asunto no conste en el orden del día, así como fijarles sus remuneraciones y bonificaciones;
- b) Designar el Operador para el Hotel SHERATON FOUR POINTS y autorizar al Gerente General para que suscriba el respectivo contrato;
- c) Conocer anualmente las cuentas, balances y estados económicos y financieros de la compañía y las memorias e informes que presenten el Gerente General y los Comisarios y adoptar las resoluciones correspondientes;
- d) Resolver acerca de la distribución de utilidades y beneficios sociales y fijar las cantidades o cuotas para la formación del fondo de reserva legal, en un porcentaje que no será menor al 10% de las utilidades líquidas que resultaren del ejercicio económico y reservas especiales;
- e) Autorizar la adquisición, enajenación y gravámenes de inmuebles, cuya cuantía sea superior al 30% del capital suscrito y sus reservas, al momento de efectuar la negociación;
- f) Autorizar gastos e inversiones de cualquier clase, cuando la cuantía sea superior al treinta por ciento del capital suscrito y sus reservas;
- g) Acordar el establecimiento de sucursales o agencias en cualquier lugar del Ecuador o del Extranjero;

9

Ab. Nelson Chávez Callarte A.  
Notario Ap. 2000 del Círculo Guayaquil

- 
- h) Reformar el Contrato Social y el presente Estatuto, previo el cumplimiento de requisitos legales e interpretar sus disposiciones, con fuerza obligatoria para los accionistas, en los casos de duda sobre la aplicación de una norma;
  - i) Disolver anticipadamente a la compañía y nombrar liquidadores;
  - j) Conocer y resolver, con amplias facultades, cualquier asunto relativo a la compañía, que se someta a su consideración y le corresponda por Ley, Reglamento o este Estatuto; y,
  - k) Seleccionar anualmente a los Auditores Externos y autorizar al Gerente para que celebre el correspondiente contrato.

**ARTICULO DECIMO NOVENO.-** Las resoluciones de Juntas Generales, así como una sintética relación de lo tratado en las sesiones, constarán en actas que las llevará el Gerente General, a máquina, en hojas debidamente foliadas, en las que constarán, además, de los datos generales, el nombre de los accionistas concurrentes y el resultado de la votación.

## DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

### 1.- DEL DIRECTORIO

**ARTICULO VIGÉSIMO.-** La compañía tendrá un Directorio compuesto de cinco miembros principales y sus respectivos suplentes, que reemplazarán a los primeros, en caso de falta o impedimento, en forma temporal o definitiva, de acuerdo con el orden de su nombramiento, hasta que la Junta General resuelva sobre el particular. Serán designados cada tres años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Para ser Director no se requiere ser accionista de la compañía.

**ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** El Directorio estará integrado por el PRESIDENTE, el VICEPRESIDENTE, tres Directores. El GERENTE GENERAL actuará de Secretario y sólo tendrá voz informativa, pero sin derecho a voto.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.-** El Directorio sesionará ordinariamente, por lo menos, una vez al mes y extraordinariamente cuando sea convocado por el Presidente o por el Gerente General, por propia iniciativa o a petición de alguno de sus miembros. Podrá reunirse en cualquier parte del domicilio principal de la compañía. La convocatoria se hará por escrito, por lo menos, con cinco días de anticipación. No obstante se podrán reunir sin convocatoria

previa, si estuvieren presentes la totalidad de sus miembros, con derecho a voto.

10

**ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.**- El Directorio sesionará válidamente con la concurrencia de tres de sus miembros, por lo menos; pero en este caso, las decisiones serán tomadas por unanimidad. Estará dirigido por el Presidente; a su falta por el Vicepresidente y subsidiariamente por un Director, según corresponda el orden de su nombramiento.

**ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.**- El Directorio tomará sus decisiones por mayoría de votos de los asistentes, o sea la mitad más uno. En caso de empate, el Presidente o quien legalmente le subrogue tendrá voto dirimente.

Los acuerdos y resoluciones del Directorio constarán en actas escritas a máquina, en hojas debidamente foliadas, que llevará el Gerente General y será suscrita por el Presidente y por el Gerente General o por quien actúe de Secretario.

**ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.**- Son atribuciones del Directorio:

- a) Ejecutar la política general de los negocios de la compañía, con sujeción a lo resuelto por la Junta General;
- b) Aprobar el plan de trabajo anual y el presupuesto de gastos de operación que presente el Gerente General;
- c) Recomendar el establecimiento o el cierre de sucursales o agencias;
- d) Autorizar los actos y contratos que comprometa la responsabilidad de la compañía y cuya cuantía exceda del 20% del capital suscrito y reservas y no rebase del 30%;
- e) Solicitar y conocer informes sobre el movimiento económico, financiero y administrativo de la compañía;
- f) Presentar anualmente a la Junta General, por medio de su Presidente, un informe sobre la marcha de la compañía;
- g) Dictar y reformar Reglamentos Internos de los Departamentos o Unidades de Trabajo;
- h) Conceder licencias a los miembros del Directorio y Gerente General;
- i) Cumplir y hacer cumplirlas resoluciones de la Junta General; y,

11

As. Nelson M. Lina Cárdenas A.  
Notaria XVII del Cantón Guayaquil

- j) Ejercer las demás atribuciones que le otorgue la Ley, el Estatuto y la Junta General.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.-** El cargo de miembro del Directorio quedará vacante:

- a) Por renuncia aceptada por la Junta General;
- b) Por quiebra o concurso de acreedores del miembro;
- c) Por administrar intereses contrarios a los de la compañía o tener pleito pendiente contra ella; y,
- d) Por muerte o enfermedad que le inhabilite ejercer su cargo.

Cuando quedare vacante definitivamente un cargo de Director, será principalizado el respectivo suplente y ejercerá sus funciones hasta concluir el período para el cual fue designado el principal, si la Junta General no decidiera lo contrario.

## 2.- DEL PRESIDENTE

**ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** El Presidente de la compañía será elegido para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Para ejercer esta función no se requiere ser accionista de la compañía.

**ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.-** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar, presidir y dirigir las sesiones de Junta General de Accionistas y de Directorio;
- b) Velar por la buena marcha de la compañía, cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General y de Directorio;
- c) Ejecutar todos los actos requeridos para la administración y negocios de la sociedad;
- d) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los resguardos y los títulos de acciones de la compañía;
- e) Suscribir conjuntamente con el Gerente General las actas de Junta General y de Directorio; y,
- f) Ejercer las demás atribuciones y cumplir los deberes que le señalen la Ley, los Reglamentos, el presente Estatuto y las Junta Generales.

## DEL VICEPRESIDENTE

**ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.**- El Vicepresidente será elegido para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

**ARTICULO TRIGÉSIMO.**- El Vicepresidente subrogará al Presidente en caso de falta o impedimento. Cuando subrogue al Presidente, el Vicepresidente tendrá todas las atribuciones y deberes que la Ley y el presente Estatuto otorgan al Presidente.

11

Tendrá, además las funciones que le asigne la Junta General o el Directorio, entre las que no estará la representación legal.

## 3.- DEL GERENTE GENERAL

**ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.**- El Gerente General de la compañía será elegido para un período de tres años y podrá ser reelegido en forma indefinida. Para ser Gerente General no se requiere ser accionista de la compañía.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.**- Son atribuciones y deberes del Gerente General:

- a) Convocar a Junta General de Accionistas y de Directorio;
- b) Velar por la buena marcha de la compañía, cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General y de Directorio;
- c) Ejecutar todos los actos requeridos para la administración y negocios de la sociedad;
- d) Cuidar que se lleve debidamente la contabilidad, libros sociales y correspondencia de la compañía;
- e) Poner en conocimiento del Directorio un informe anual y el proyecto de reparto de utilidades;
- f) Presentar, cada año, a la Junta General un informe relativo a la marcha y situación de la compañía, el resultado de sus funciones, el balance general y el estado de pérdidas y ganancias;
- g) Poner a consideración del Directorio el plan de trabajo anual y el presupuesto de gastos de operación;
- h) Actuar como Secretario en las sesiones de Junta General de Accionistas y de Directorio, firmar con el Presidente las actas de las mismas;

13

ab. Nelson Chiriboga Cañaris A.  
Notario Público del Cantón Guayaquil

- 
- i) Suscribir conjuntamente con el Presidente los títulos de acciones y los resguardos emitidos por la compañía;
  - j) Previa autorización del Directorio, nombrar mandatarios generales y procuradores judiciales y llevar todo lo concerniente a actos jurídicos de la compañía;
  - k) Coordinar la actividad del Operador del Hotel y darle todas las facilidades para el mejor cumplimiento de su labor; y,
  - l) Cumplir con las obligaciones y ejercer las demás atribuciones y deberes conferidos por la Ley, el presente Estatuto, la Junta General de Accionistas y de Directorio.

#### **DEL GERENTE**

**ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.**- El Gerente será elegido para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

**ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO.**- El Gerente subrogará al Gerente General en caso de falta o impedimento. Cuando subrogue al Gerente General, el Gerente tendrá todas las atribuciones y deberes que la Ley y el presente Estatuto otorgan al Gerente General.

Tendrá, además las funciones que le asigne la Junta General o el Directorio, entre las que no estará la representación legal.

**ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.**- el Presidente y el Gerente General, individualmente, tendrán la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, extendiéndose a todos los asuntos relacionados con su giro o tráfico ordinario, en operaciones comerciales o civiles, con las limitaciones de la Ley y el presente Estatuto.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO.**- El Gerente General, con su sola firma, obligará a la compañía, en gastos y obligaciones de ella y del HOTEL SHERATON FOUR POINT hasta por un diez por ciento del capital suscrito y pagado. En obligaciones y gastos mayores hasta un veinte por ciento del capital suscrito y pagado de la compañía, actuará conjuntamente con el Presidente. En gastos y obligaciones que superen este valor hasta un treinta por ciento, con autorización del Directorio. Los gastos y obligaciones que superen este último porcentaje, con autorización de la Junta General.

#### **CAPITULO IV.**

#### **FISCALIZACION, DISOLUCION Y LIQUIDACION**

**ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.**- La Junta General de Accionistas designará cada dos años, dos Comisarios, un principal y un suplente, quienes podrán ser reelegidos indefinidamente. Para ser comisario no se requiere ser accionista. Los deberes, derechos, atribuciones e impedimentos son los determinados en la Ley, este Estatuto y por la Junta General. 17

**ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO.**- La compañía podrá disolverse, aún antes del vencimiento del plazo contemplado en este Estatuto, si lo resolviera la Junta General convocada para el efecto, con el quórum previsto por este Estatuto y liquidarse en la forma prevista por la Ley, Reglamento de Disolución y Liquidación y resoluciones de la Junta General. El Gerente General actuará como Liquidador de la compañía, excepto en los casos de falta, excusa, impedimento, contradicción o cuando lo exigiere algún accionista o accionistas propietarios de un porcentaje equivalente al 10% del capital social, en cuyo caso se designará uno o más liquidadores de dentro o fuera de la compañía, elegidos por la Junta General. En la misma Junta se resolverá sobre las facultades que se otorguen a los liquidadores y la remuneración será la fijada para el último Gerente.

## CAPITULO V

### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO.**- El ejercicio económico de la compañía comienza el primero de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año. Las utilidades realizadas de la compañía se liquidarán al treinta y uno de diciembre de cada año, debiendo observarse igualdad de tratamiento para los accionistas de la misma clase, en el reparto de ellas.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO.**- De las utilidades líquidas y realizadas, la compañía segregará, obligatoriamente, un porcentaje no menor del 10% anual, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance, por lo menos, el 50% del capital social. En la misma forma deberá ser reintegrado el susodicho fondo si, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.**- Solo se pagarán dividendos sobre las acciones en razón de los beneficios realmente obtenidos y percibidos. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital que hayan desembolsado.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.**- En caso de usufructo de acciones, la calidad y el ejercicio de los derechos de accionista reside en el nudo propietario; pero el usufructuario tendrá derecho a participar en las ganancias sociales obtenidas durante el período del usufructo y que se repartan dentro del mismo. El ejercicio de los demás derechos de acciones y accionistas

corresponde, salvo disposición contraria del contrato social, al nudo propietario. Cuando el usufructo recayere en acciones no liberadas, el usufructuario que desee conservar su derecho deberá efectuar el pago de los dividendos, sin perjuicio de repetir contra el nudo propietario al término del usufructo. Si el usufructuario no cumpliera su obligación, la compañía deberá exigir el pago al nudo propietario.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.**- Todo funcionario de la compañía continuará en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiese concluido el plazo para el que fue designado, mientras el sucesor no haya tomado posesión del cargo.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.**- Está expresamente prohibido al Gerente General y/o al Presidente otorgar garantías y/o fianzas a favor de terceros, a nombre de la compañía, por negocios o asuntos ajenos, diferentes a los que realiza la compañía.

Concluida la lectura del proyecto de reforma del contrato y codificación del Estatuto, el Presidente pone a consideración del accionista para que formule sus observaciones y recomendaciones, al respecto FIDUCIA S.A. , a través de su representante legal, Edgar Osorio Vaca, en su calidad de administradora del FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS, manifiesta que el texto del estatuto es el mismo que el aprobado por la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000, por lo que no teniendo observaciones que agregar, la Junta por unanimidad de votos, aprueba la reforma del contrato y codificación del Estatuto, en la forma en que se encuentra redactado.

5.- El Presidente dispone que se entre a conocer el siguiente punto del orden del día, que dice: **AUTORIZACION AL GERENTE PARA QUE SUSTITUYA LOS ACTUALES LIBROS DE ACCIONES Y ACCIONISTAS Y TALONARIO DE ACCIONES Y EMITA TITULOS DE ACCIONES EN DOLARES, CON EL NUEVO VALOR NOMINAL.**- El Presidente manifiesta que una vez que la Junta ha aprobado el aumento de capital con emisión de nuevas acciones, la conversión del capital a dólares y ha fijado en diez mil dólares de Estados Unidos de América, el nuevo valor nominal de las acciones, corresponde a esta Junta, de conformidad con las Normas expedidas por la Superintendencia de Compañías, autorizar al Gerente General de la compañía para que elabore los nuevos Libros de Acciones y Accionistas, así como el Talonario de Acciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que sustituyan a los actuales. Igualmente, se debe autorizar para que, una vez concluido este trámite, emita Títulos de Acciones en dólares, con el nuevo valor nominal. Sometida a consideración del único accionista se aprueba: 1) la realización de una sola emisión de todos los títulos de acciones, expresado en dólares de Estados Unidos de América, tanto los que se emitán como consecuencia de este aumento de capital, así como los que reemplacen a los actuales que se

encuentran en circulación y que contengan el nuevo valor nominal, en la indicada moneda; 2) que el accionista FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS, por intermedio de su fiduciaria FIDUCIA S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS MERCANTILES, devuelva al Gerente General de la compañía los títulos de las acciones que se encuentran en circulación y que en la actualidad posee, para que proceda a su anulación, una vez que sean canjeadas por las nuevas; 3) autorizar al Gerente General para que proceda a la sustitución de los actuales Libros de Acciones y Accionistas y Talonario de Acciones, por otros expresados en dólares de los Estados Unidos de América; 4) que los actuales Libros de Acciones y Accionistas y Talonario de Acciones sean anulados y el Gerente General los conserve en el archivo de la compañía, conjuntamente con los títulos de acción anulados.

6.- El Presidente dispone que se entre a conocer el sexto punto del Orden del Día, el mismo que dice: **AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DEL EMISOR EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PARA LA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE LAS ACCIONES**. El Gerente General explica que de acuerdo a las condiciones de venta de los "Super Hotel Titles - SHOTS", una vez que se realice el aumento de capital y la respectiva transferencia de acciones, se debe inscribir a la Compañía LANDUNI S.A. como emisor en el Registro del Mercado de Valores y así mismo se debe tramitar la inscripción de las acciones para que puedan transarse en el mercado secundario, en la Superintendencia de Compañías y en las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil.

Puesta a consideración esta propuesta, con el voto conforme de quien representa la totalidad de las acciones, la Junta aprueba la inscripción del Emisor en el Registro de Mercado y de las acciones para la oferta pública secundaria y autoriza al Gerente General para que realice los trámites pertinentes ante la Superintendencia de Compañías y las Bolsas de Valores en Quito y Guayaquil.

7.- El Presidente dispone que se entre a conocer el siguiente punto del orden del día, el mismo que dice: **RATIFICAR Y CONVALIDAR LA CONTRATACIÓN DEL OPERADOR HOTELERO PARA EL HOTEL SHERATON FOUR POINTS Y AUTORIZAR QUE EL GERENTE GENERAL SUSCRIBA LA REFORMA AL CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA**.- El Gerente General expresa que, en cumplimiento a lo dispuesto por la Cláusula Quinta, numeral 5.11 del Contrato de Fideicomiso Mercantil Sheraton Four Points, se ha suscrito el Contrato de Operación Hotelera con la compañía PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDOÑO S.C.A. PROINTEL S.C.A., con las atribuciones señaladas en dicho instrumento, por lo cual es necesario que esta Junta proceda a ratificar y convalidar la contratación de la antedicha Compañía como Operador Hotelero del Hotel Sheraton Four Points. El señor Edgar Osorio Vaca, por los derechos que representa dice que, de

acuerdo con las instrucciones del accionista de la compañía LANDUNI S.A., FIDEICOMISO SHERATON FOUR POINTS, considerando la capacidad, experiencia y competencia en la industria hotelera, se ratifica y convalida la designación, así como el contrato celebrado como OPERADOR DEL HOTEL SHERATON, a la compañía PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDONO S.C.A. PROINTEL S.C.A. Sometida a consideración la propuesta, con voto conforme de quien representa la totalidad de acciones, la Junta aprueba, ratifica y convalida la designación y la celebración del correspondiente contrato. Finalmente, el Gerente General expone que es necesario reformar el contrato de Operación Hotelera celebrado con la compañía PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDONO S.C.A. PROINTEL S.C.A., a efectos de modificar e incluir cláusulas que establezcan: 1.- Que el Plan de Cuentas y la Contabilidad de la compañía LANDUNI S.A., serán diseñadas por LANDUNI S.A. y el Operador Hotelero deberá alimentar esa contabilidad con los resultados de la operación y con los movimientos que esa sociedad le indique, pero responderá exclusivamente por las cuentas de la operación hotelera y no por las de LANDUNI S.A., 2.- Que toda mención relacionada a la Fiduciaria o al Fideicomiso Sheraton Four Points debe entenderse y expresarse que tiene exclusiva relación con Landuni S.A. en su calidad de contratante, y 3.- Que las operaciones en el Ecuador y por lo tanto del Hotel Sheraton Four Points Guayaquil serían llevadas a cabo por la compañía HOTELES DE LA SIERRA S. A. con responsabilidad solidaria PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDONO S.C.A. PROINTEL S.C.A. La Junta en este punto resuelve aprobar por unanimidad: 1.- Que el Plan de Cuentas y la Contabilidad de la compañía LANDUNI S.A., serán diseñadas por LANDUNI S.A. y el Operador Hotelero deberá alimentar esa contabilidad con los resultados de la operación y con los movimientos que esa sociedad le indique, pero responderá exclusivamente por las cuentas de la operación hotelera y no por las de LANDUNI S.A., 2.- Que toda mención relacionada a la Fiduciaria o al Fideicomiso Sheraton Four Points debe entenderse y expresarse que tiene exclusiva relación con Landuni S.A. en su calidad de contratante, y 3.- Que las operaciones en el Ecuador y por lo tanto del Hotel Sheraton Four Points Guayaquil serían llevadas a cabo por la compañía HOTELES DE LA SIERRA S. A. con responsabilidad solidaria PROMOTORA INTERNACIONAL DE HOTELES LONDONO S.C.A. PROINTEL S.C.A.

8.- La Junta pasa a conocer y resolver sobre el último punto del orden del día.-  
**DEVOLUCION DE DERECHOS ARANCELARIOS A LOS CONSTITUYENTES DEL FIDEICOMISO SHERATON FOUR POINTS.**- Toma la palabra el Gerente General e informa a la Junta que se han efectuado inversiones en el proyecto que, por haberse acogido el mismo al artículo 26 de la Ley Especial de Desarrollo Turístico, le corresponde efectuar a LANDUNI S.A. el reclamo correspondiente ante el Ministerio de Turismo, para la devolución de los derechos arancelarios y adicionales por los bienes e insumos importados que se instalaron en el Hotel Sheraton Four Points, para que luego la Corporación

14

Dra. Aduanera Ecuatoriana proceda a emitir la respectiva Nota de Crédito, incluyendo los intereses desde la fecha en la que fueron efectuados dichos pagos. Manifiesta y aclara el señor Gerente General, que dichos derechos arancelarios fueron entregados con cargo al valor invertido por los constituyentes como capital de trabajo, pues era la forma como el proyecto alcanzaría el monto del aumento de capital razón por la cual dichos derechos, sin perjuicio de que el titular del reclamo es LANDUNI S.A., deben ser entregados a los constituyentes, siempre y cuando, por supuesto, haya habido un resultado favorable al reclamo y los constituyentes hayan asumido todos los gastos generados, sin causarle ningún egreso o contingente a LANDUNI S.A. Añade además que la persona encargada de efectuar el trámite debería ser la compañía TERMINSA Cia. Ltda.. Una vez conocido este tema la Junta por unanimidad aprueba: 1. Que se presente el trámite ante el órgano competente; 2. Que se contrate a la compañía TERMINSA Cia. Ltda. para que efectúe el reclamo respectivo; y, 3 Que, luego de deducidos todos los gastos, honorarios u otro egresos que se hubieren efectuado, el saldo sea entregado a los Constituyentes del Fideicomiso Sheraton Four Points en proporción a su participación en el mencionado negocio fiduciario.

Dentro de la Junta, se autoriza al Gerente General para que otorgue y suscriba la correspondiente escritura pública, facultándole para que él y/o su abogada patrocinadora, realicen todos los trámites, diligencias y peticiones necesarias para su aprobación e inscripción en el Registro Mercantil. No habiendo otro asunto de que más tratar, el Presidente concede un receso para que el Secretario proceda a redactar el acta de esta Junta. Concluida el Presidente reinstala la sesión, con la concurrencia de la accionista que posee la totalidad de las acciones y dispone se dé lectura, la misma que es aprobada por unanimidad de votos, al respecto FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de administradora del FIDEICOMISO MERCANTIL SHERATON FOUR POINTS, único accionista de la compañía Landuni S.A. señala que todos los puntos aprobados en la presente Junta, han sido previamente aprobados y se rigen totalmente con las instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso SHERATON FOUR POINTS, celebrada el 29 de agosto del año 2000, y para constancia de su conformidad, suscribe el representante legal de la accionista, en un solo acto, con el Presidente y Gerente General-Secretario, que certifica. f) Walter Wright Durán- Ballén.- PRESIDENTE.- f) Edgar Osorio Vaca.- p. FIDUCIA S. A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICONISOS, FIDUCIARIA DEL FIDEJÓMISO SHERATON FOUR POINTS.- f) Ing. César Mesa Maldonado.- GERENTE GENERAL.- CERTIFICO que es fiel copia del original que reposa en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la compañía LANDUNI S. A., a mi cargo, al que me remito en caso necesario. Guayaquil, 29 de agosto de 2000.

Ing.- César Mesa Maldonado  
GERENTE GENERAL - SECRETARIO.

Nelson Quintero Cárdenas A.  
Quintero  
Maldonado  
Guayaquil

S.A., otorgado a favor del señor Ingeniero César Xavier Mesa Maldonado; b) Copia certificada del acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía; antes mencionada, reunida el veintinueve de agosto del año dos mil. Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de estilo, necesarias para la validez y firmeza de la presente escritura. Esta minuta está firmada por la Doctora Kimena Trecollí, con Registro Profesional del Colegio de Abogados de Quito, número tres mil cincuenta y seis. HASTA AQUI LA MINUTA QUE JUNTO CON LOS DEMAS DOCUMENTOS HABILITANTES QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO EL VALOR LEGAL.- Quedan agregados a mi registro formando parte integrante de la presente escritura el acta y el nombramiento del representante legal de la compañía LANDUNI S.A.- Leída que fué esta escritura de principio a fin, por mí, el Notario, en alta voz, al compareciente, éste la aprueba en todas sus partes, se afirma, ratifica y firma en unidad de acto conmigo, de todo lo cual DOY FE.

P. LANDUNI S.A.

R.U.C. 0991391193001

ING. CESAR XAVIER MESA MALDONADO

C.C. 092007995-1

EL NOTARIO

AB. NELSON GUSTAVO CASARTE ARBOLEDA

Ab. Nelson Gustavo Casarce  
Tribunal Superior del Cainti Guayaquil

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE Q U I N T O TES  
TIMONIO, QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN LA MIS-  
MA FECHA DE SU OTORGAMIENTO: - EL NOTARIO:

Ab. Nelson Gómez Caffarte A.  
Notario XVII del Círculo Guayaquil



DOY FE: QUE AL MARGEN DE LA MATRIZ DE FECHA TREINTA Y UNO DE AGOSTO  
DEL DOS MIL TOME NOTA QUE EL SEÑOR INTENDENTE DE COMPAÑIAS, MEDIAN-  
TE RESOLUCION NUMERO CERO CERO - G- DIC- CERO CERO CERO CUATRO CIN-  
CO Siete CERO DE FECHA SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL, APROBO LA ES-  
CRITURA QUE CONTIENE ESTA COPIA. - GUAYAQUIL, SEPTIEMBRE SEIS DEL  
DOS MIL: - EL NOTARIO: -

Ab. Nelson Gómez Caffarte A.  
Notario XVII del Círculo Guayaquil



**REGISTRO MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**

18

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 00-G-DIC-0004570 dictada por el INTENDENTE DE COMPAÑIAS de Guayaquil, el seis de Septiembre del dos mil, queda inscrita la presente escritura, la misma que contiene la CONVERSION DEL CAPITAL, FIJACION DEL CAPITAL AUTORIZADO, AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS de la compañía denominada LANDUNI S. A., de fojas 11.478 a 11.505, Número 1.438 del Registro Mercantil- Industrial y anotada bajo el número 21.405 del Repertorio.- 2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733 dictado por el Presidente de la República el 22 de Agosto de 1.975, publicado en el Registro Oficial número 878 del 29 de Agosto de 1975.- 3.- Certifico: Que con fecha de hoy: se efectuó una anotación del contenido de esta Escritura, al margen de la inscripción respectiva.- Guayaquil, seis de Septiembre del dos mil.-

*Idaho Quintero*

DRA. KATIA MURRIETA WONG  
REGISTRADORA MERCANTIL ENCAJADA  
DEL CANTON GUAYAQUIL



*MFG*  
f. MFG

Trámite N° 46414



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES  
NOTARIO

RAZON:

CERTIFICO QUE EN ESTA FECHA HE CUMPLIDO CON LO QUE DISPONE EL ART. 4 DE LA RESOLUCION NUMERO 00-G-DIC-0004570 DEL INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL, DE FECHA 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2000, POR LO QUE CON ESTA ESCRITURA HE TOMADO NOTA AL MARGEN DE LA MATRIZ DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA **LANDUNI S.A.**, OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL **15 DE ABRIL DE 1997.**

GUAYAQUIL, 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2000

**EL NOTARIO**

Abg. Humberto Moya Flores