



DR. JORGE PINO VERNAZA



NUMERO:

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA.-----

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

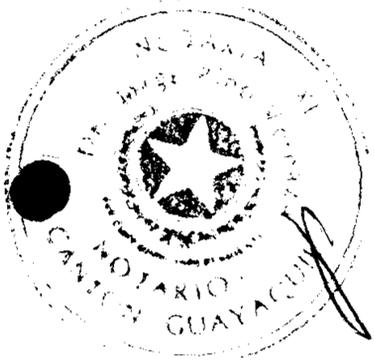
En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día diecinueve de Octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante mí, doctor **JORGE PINO VERNAZA**, Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, comparecen: a) la señorita **DIANA CASTRO LEDESMA**, quien declara ser ecuatoriana, soltera, Ejecutiva, por sus propios derechos; y, b) el señor **JOSE CASTRO LEDESMA**, quien declara ser ecuatoriano, casado, Arquitecto, 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 de **CONSTITUCION DE COMPAÑIA**, 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:-----

Sírvase incorporar en el Registro de Escrituras Públicas que se encuentra a su cargo, una en virtud de la cual conste un Contrato de Sociedad que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes:-----

CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES.- Celebran el



contrato y de manera expresa manifiestan su voluntad de constituir la Compañía Anónima INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA, las siguientes personas: Señorita Diana Castro Ledesma y Arquitecto José Castro Ledesma, los contratantes son de nacionalidad ecuatoriana, capaces de obligarse y contratar y domiciliados en la ciudad de Guayaquil.-----

CLAUSULA SEGUNDA: La Compañía Anónima INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA, que se constituye mediante este instrumento se organiza y regirá su vida institucional de conformidad con los mandatos establecidos en la Ley de Compañías, Código Civil y en sus estatutos que constan a continuación.-----

CLAUSULA TERCERA: ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA ANONIMA INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA: CAPITULO PRIMERO: DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.-

La Compañía anónima que se organiza por medio de este estatuto se denomina INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA.

ARTICULO SEGUNDO: NACIONALIDAD Y DOMICILIO.-

La nacionalidad de la Compañía por mandato de la ley y voluntad de sus fundadores será ecuatoriana, y su domicilio estará en la ciudad de Guayaquil, sin perjuicio de abrir sucursales o agencias en el país o en el extranjero. **ARTICULO**

TERCERO: OBJETO SOCIAL.- La Compañía será de carácter civil y tendrá como objeto dedicarse a la compraventa, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. Para el fiel

cumplimiento de sus fines podrá realizar todos los actos

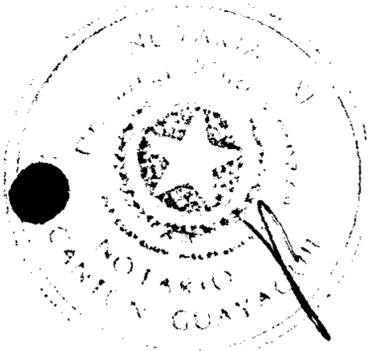




- 2 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



civiles permitidos por la ley que tengan relación con su objeto. **ARTICULO CUARTO: PLAZO.-** El plazo de duración de la Sociedad Anónima será de cien años, a partir de la inscripción de la Escritura en el Registro Mercantil. Pero éste plazo podrá ser prorrogado o disminuido e inclusive disuelta y liquidada la Compañía antes del cumplimiento del plazo, por resolución expresa tomada por la Junta General de Accionistas de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos o por las demás causas legales. **CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL.- ARTICULO QUINTO: DEL CAPITAL.-** El capital de la Compañía asciende a CINCO MILLONES DE SUCRES (S/.5'000.000) representado por cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una. Cada acción liberada da derecho a un voto en la Junta General, a participar en las utilidades de la Compañía en proporción al valor pagado, y a los demás derechos que confiere la ley a los accionistas. **ARTICULO SEXTO: DE LAS ACCIONES.-** Los títulos de acciones se extenderán de acuerdo con la ley, en libros con talonarios correlativamente numerados y firmados por el Presidente y Gerente de la Compañía, pudiendo comprender cada título una o más acciones. Podrán emitirse certificados provisionales por cualquier número de acciones, pero haciendo constar en ellos la numeración de las mismas. Entregado el título o certificado al accionista, este suscribirá el recibo en el correspondiente talonario. **ARTICULO SEPTIMO: DEL AUMENTO DE CAPITAL.-** Los accionistas tendrán derecho preferente en proporción a sus acciones para suscribir las que se emitan



en cada caso de aumento de capital. Este derecho se ejercitará dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa del respectivo acuerdo de la Junta General, salvo lo dispuesto en el artículo Ciento ochenta y ocho de la Ley de Compañías vigente. **ARTICULO OCTAVO: DE LA CESION DE ACCIONES.**- La propiedad de las acciones se transfiere mediante nota de cesión firmada por quien la transfiere. La Cesión deberá hacerse constar en el título correspondiente o en una hoja adherida al mismo. La transferencia de acciones no surtirá efectos contra la Compañía ni contra terceros sino hasta la fecha de su inscripción en el libro de Acciones y Accionistas. Esta inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del representante legal de la Compañía, a la presentación y entrega de una comunicación firmada conjuntamente por cedente y cesionario o de comunicaciones separadas por cada uno de ellos, que den a conocer la transferencia, o del título de acción de cada uno de ellos, debidamente endosado. Dichas comunicaciones o el título según fuere el caso se archivarán en la Compañía. De haberse optado por la presentación y entrega del título endosado, éste será anulado y en su lugar se emitirá un nuevo título a nombre del adquirente. En caso de adjudicación de acciones por partición judicial o venta forzosa, se estará a lo previsto en el artículo Doscientos tres de la Ley de Compañías. En caso de cesión o transferencia del usufructo de acciones, el ejercicio de los derechos de la calidad de accionistas corresponderá al nudo propietario. **ARTICULO NOVENO:**

DE LA PERDIDA Y EXTRAÑO DE LAS

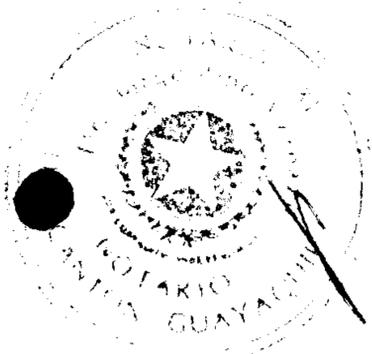




- 3 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



ACCIONES.- Si un título de acción o certificado provisional se extraviare o destruyere, la Compañía podrá anular el título previa publicación que se efectuará por tres días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la misma, publicación que se hará a costa del accionista. Una vez transcurridos treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación del título, debiendo conferir uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado. **ARTICULO DECIMO: FONDO DE RESERVA LEGAL.-** De las utilidades líquidas que resulten en cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor al diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva, si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa. El estatuto o la Junta General podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores. De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General. **CAPITULO TERCERO.- DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-**



ARTICULO UNDECIMO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- Es el órgano supremo de la Compañía y

está formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos. La Junta General estará presidida por el Presidente y actuará como Secretario el Gerente. A falta de cualquiera de ellos, será sustituido por la persona elegida en cada caso por los presentes en la reunión. **ARTICULO DUODECIMO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-** Todas las establecidas en la Ley de Compañías. **ARTICULO DECIMO TERCERO: DE LAS CLASES DE JUNTAS.-** Las Juntas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias. **ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS JUNTAS GENERALES ORDINARIAS.-** Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán en el domicilio principal de la Compañía por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico anual de la Compañía, fundamentalmente para conocer las cuentas, el balance e informes que presentan los administradores y Comisarios de la Compañía, fijar la retribución del Comisario y administradores y cualquier asunto puntualizado en la convocatoria. **ARTICULO DECIMO QUINTO: DE LAS JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS.-** Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época en el domicilio principal de la Compañía cuando sea necesario y fueren convocados legalmente, para tratar los asuntos puntualizados en la Convocatoria. **ARTICULO DECIMO SEXTO: DE LAS CONVOCATORIAS.-** Las juntas generales Ordinarias y Extraordinarias serán convocadas por la prensa, de conformidad con el artículo Doscientos setenta y ocho de la Ley de Compañías vigente, sin perjuicio de que las Juntas se

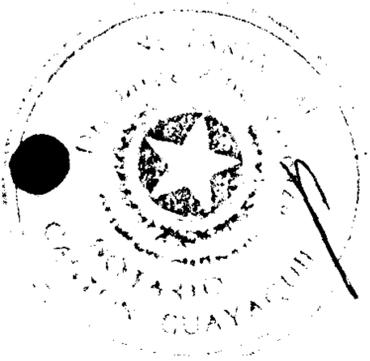




- 4 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



constituyan de conformidad con el Artículo Doscientos Ochenta de la ley de Compañías. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: DEL QUORUM.**- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria se constituya en primera convocatoria habrá de concurrir a ella por lo menos, la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria se reunirá con el número de accionistas presentes, circunstancia que se expresará en la convocatoria que se haga. Sin embargo, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria en segunda convocatoria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la Compañía, la reactivación de la Compañía en proceso de liquidación, la convalidación, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos, habrá de concurrir a ella por lo menos la tercera parte del capital pagado. Si luego de esta segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido se procederá a una tercera convocatoria la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes. **ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS DECISIONES.**- Salvo las excepciones previstas en la Ley, las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica. **ARTICULO DECIMO NOVENO: DE LAS ACTAS.**- El Acta de las deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales llevarán las firmas del Presidente y del



Secretario de la Junta. De cada Junta se formará un expediente con la copia del Acta y demás documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma prevista en la Ley y en el Estatuto. Se incorporará también a dicho expediente, los demás documentos que hayan sido conocidos por la Junta. Las actas podrán ser aprobadas por la Junta General en la misma sesión. Las Actas serán extendidas y firmadas a más tardar, dentro de los quince días posteriores a la reunión de la Junta. Las actas deberán llevarse a máquina en hojas debidamente foliadas.

ARTICULO VIGESIMO: DE LAS JUNTAS UNIVERSALES

DE ACCIONISTAS.- No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que se presente todo el capital pagado, y los asistentes, quienes deberán suscribir el Acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta. **CAPITULO CUARTO: DE LA**

ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.- DEL

PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, GERENTE Y

COMISARIOS.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DEL

PRESIDENTE.- El Presidente podrá ser accionista o no de la Compañía. Será elegido por la Junta General de Accionistas por el plazo de cinco años pudiendo ser reelegido indefinidamente por períodos iguales y sus facultades son: **Uno)** Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la Compañía por ausencia o incapacidad temporal o definitiva del Gerente. **Dos)** Presidir la

Junta General. **Tres)** Vigilar la marcha de los negocios de la Compañía. **Cuatro)** Vigilar la actuación del Gerente. **Quinto)**

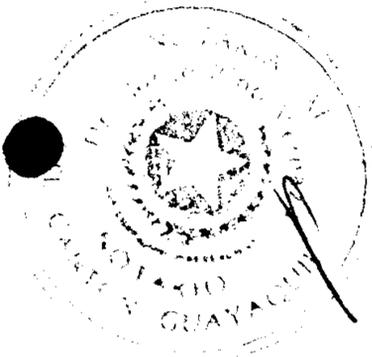




- 5 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



Suscribir con el Gerente los títulos de acciones y las actas de las Juntas Generales. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DEL VICEPRESIDENTE.**- El Vicepresidente podrá ser accionista o no de la Compañía. Su nombramiento se origina en la decisión de la Junta General de accionistas y durará cinco años en sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegido por períodos iguales. El Vicepresidente tendrá como atribución la de reemplazar al Presidente, en caso de falta o ausencia de éste. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO: DEL GERENTE.**- El Gerente quien podrá ser accionista o no de la Compañía, será designado por la Junta General de Accionistas por el plazo de cinco años, pudiendo ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO: REPRESENTACION LEGAL.**- El Gerente, ejercerá la representación legal, Judicial y extrajudicial de la Compañía. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO: DEL COMISARIO O COMISARIOS.**- Anualmente la Junta General de Accionistas designará uno o más Comisarios, para que realicen las funciones que por ley les corresponden, los cuales durarán un año en sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos. Estarán obligados a fiscalizar en todas sus partes la administración de la Compañía, examinando en cualquier momento los Libros, Balance General, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, e informar a la Junta General de Accionistas sobre estos documentos. **CAPITULO QUINTO.- DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DE LA DISOLUCION DE LA COMPAÑIA.**- Son causas de disolución de la Compañía las establecidas en la Ley Reformatoria a la



Doscientos veintidós del veintinueve de Junio de mil novecientos ochenta y nueve. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DE LA LIQUIDACION DE LA COMPAÑIA.**- En caso de liquidación de la Compañía, actuará como liquidador el Gerente o quien estuviere representado a la Compañía en el momento de ponerse en estado de liquidación, pero la Junta General de Accionistas podrá nombrar como Liquidador a cualquier otra persona.-----

CLAUSULA CUARTA: SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL.- El capital de la Compañía ha sido suscrito y

pagado en el veinticinco por ciento de su valor por los fundadores en la siguiente forma: PRIMERO.- La Señorita Diana Castro Ledesma ha suscrito cuatro mil novecientas acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y pagado el veinticinco por ciento de su valor, esto es Un millón doscientos veinticinco mil sucres (S/.1'225.000). Segundo.- El Arquitecto José Castro Ledesma ha suscrito cien acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres y ha pagado el veinticinco por ciento de su valor esto es Veinticinco Mil sucres (S/.25.000) en numerario, mediante depósito hecho en la Cuenta de Integración de Capital de la Compañía abierta para el efecto en el Banco del Pacífico S.A.. **DECLARACION**

FINAL.- Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo que consulten la eficacia y validez de este instrumento, y agregue como documento habilitante el Certificado de Integración de Capital abierta para el efecto en el Banco del Pacífico S.A.. Deje constancia de que los contratantes autorizan a Usted o a la Abogada Patricia Becerra Illingworth





DR. JORGE PINO VERNAZA



- 6 -

para que realicen todas y cada una de las gestiones necesarias para la legalización, aprobación e inscripción de esta escritura, entendiéndose ésta, nuestra declaración, como un Poder amplio y suficiente para el efecto. Muy atentamente, Firmado: Firma Ilegible.- ABOGADA PATRICIA BECERRA ILLINGWORTH.- Registro número cinco mil setecientos treinta.- Hasta aquí la minuta y su documento habilitante agregado, que quedan elevados a Escritura Pública.-----

Quedan agregados a la presente escritura pública el Certificado de Integración de Capital Abierta.-----

Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída en alta voz toda esta Escritura Pública a los otorgantes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un sólo acto.- *J*

X
DIANA CASTRO LEDESMA

C.C. 0908892516

CERT. VOT. 0147-049

X
JOSE CASTRO LEDESMA

C.C. 090626889-1

CERT. VOT. 0147-051

EL NOTARIO

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA

Se otorgó

ante mi, y en fé de ello confiero este CUARTO TESTIMONIO, en siete fojas útiles, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los veintiséis días del mes de Octubre de mil novecientos noventa y ocho.-



[Handwritten signature]
Dr. Jorge Pino Verhaze
NOTARIO
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: Que en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución Número 98-2-1-1-0005467, dada por la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil, el 19 de Noviembre de 1998, se tomó nota de la Aprobación de la Constitución simultánea de la Compañía Anónima INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA, que contiene dicha resolución, al margen de la matriz correspondiente.- Guayaquil, Noviembre 23 de 1998.-



[Handwritten signature]
Dr. Jorge Pino Verhaze
NOTARIO
CANTON GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Número 98-2-1-1-0005467, dictada el 19 de Noviembre de 1998, por el INTENDENTE JURIDICO DE LA OFICINA DE GUAYAQUIL, queda inscrita esta Escritura, la misma que contiene la CONSTITUCION de la Compañía denominada INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA, de fojas 91.041 a 91.054, Número 23.810 del Registro Mercantil y anotada bajo el Número 35.898 del Repertorio.- Guayaquil, Diciembre dos de mil novecientos noventa y ocho.- El Registrador Mercantil .-

[Handwritten signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

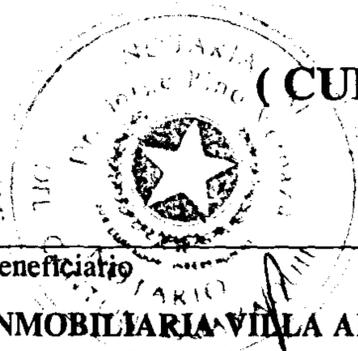
CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta Escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1975, por el Señor Presidente de la República publicado en el Registro Oficial Número 878 del 29 de Agosto de 1975.- Guayaquil, Diciembre dos de mil novecientos noventa y ocho .- El Registrador Mercantil .-

[Handwritten signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



LA SUMA DE **I.250.000.00**

DEPOSITO A PLAZO No. 01-79274
(CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL)



Beneficiario

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Plazo	Interés anual	Fecha de Vencimiento
35	44.00	19/NOV/1998
Valor del Capital	Valor de Intereses	Valor Total
1,250,000.00	53,472.00	1,299,194.00

Certificamos que al vencimiento del presente DEPOSITO A PLAZO, (Cuenta de Integración de Capital) y previa devolución del mismo, el beneficiario por la interpuesta persona de su Administrador o Apoderado, recibirá el valor depositado más los intereses devengados a la fecha del retiro. El valor total de este depósito, será retirado, toda vez que el Superintendente de Bancos o de Compañías comunique por escrito al Banco, que la compañía se encuentra legalmente constituida o domiciliada. El administrador o apoderado al momento del retiro del depósito, acreditará su calidad ante el Banco, con la copia certificada de su nombramiento escrito, o con el poder debidamente otorgado.

Si la compañía no llegare a constituirse o domiciliarse en el Ecuador, el depósito realizado en la Cuenta de Integración de Capital y sus intereses serán reintegrados al respectivo depositante, con previa autorización escrita por dicha entrega otorgada por el Superintendente de Bancos o de Compañías, según sea el caso, autorización que nos será remitida.

El plazo para estos depósitos serán de más de 30 días. Sin embargo estos depósitos devengarán intereses, a menos que el retiro se haga antes de que cumpla el plazo de 31 días.

Los intereses se pagarán al vencimiento.

Los depósitos realizados en Cuenta de integración de capital estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 51, literal b de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, y al reglamento respectivo, contenido en la resolución No. 92-1012 expedida por la Superintendencia de Bancos, publicada en el Registro Oficial #84 del 10 de diciembre de 1992.

GUAYAQUIL, 15 de Octubre de 1998

p. BANCO DEL PACIFICO S.A.

INVERSIONES
BANCO DEL PACIFICO
C.S.F. Riocentro - Los Celbos


Firma Autorizada
Monica Mata de Cevallos



HEMOS RECIBIDO LA CANTIDAD DE S/. 1'250.000 POR CONCEPTO DE EMISION DE CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL A NOMBRE DE LA CIA. ANONIMA INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA DE ACUERDO A LA SIGUIENTE FORMACION ACCIONARIA:

DIANA CASTRO LEDESMA	S/. 1'225.000
JOSE CASTRO LEDESMA	25.000
TOTAL	S/. 1'250.000


FIRMA AUTORIZADA

INVERSIONES

BANCO DEL PACIFICO
C.S.F. Riocentro - Los Ceibos



OFICIO NO. SC.SG.98. 0014514

Guayaquil, 29 DIC 1998

Señor Gerente
BANCO DEL PACIFICO
Ciudad

Señor Gerente:

Cúmpleme comunicar a usted que la compañía INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA., ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud puede el Banco de su Gerencia entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía, a los administradores de la misma.

Atentamente,

U

Ab. Miguel Martínez Dávalos
SECRETARIO GENERAL DE LA INTENDENCIA DE
COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

MMD/jch