



SB.657

00002

- 1 -

NUMERO:

**CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA PREDIAL
SAN FELIPE S.A. FELIPSA.**-----**CUANTIA: S/. 5'000.000.**-----

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

DR. JORGE PINO VERNAZA

contrato y de manera expresa manifiestan su voluntad de constituir la Compañía Anónima PREDIAL SAN FELIPE S.A. FELIPSA, las siguientes personas: Arquitecto José Castro Ledesma y Señorita Diana 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 PREDIAL SAN FELIPE S.A. FELIPSA, 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.-----

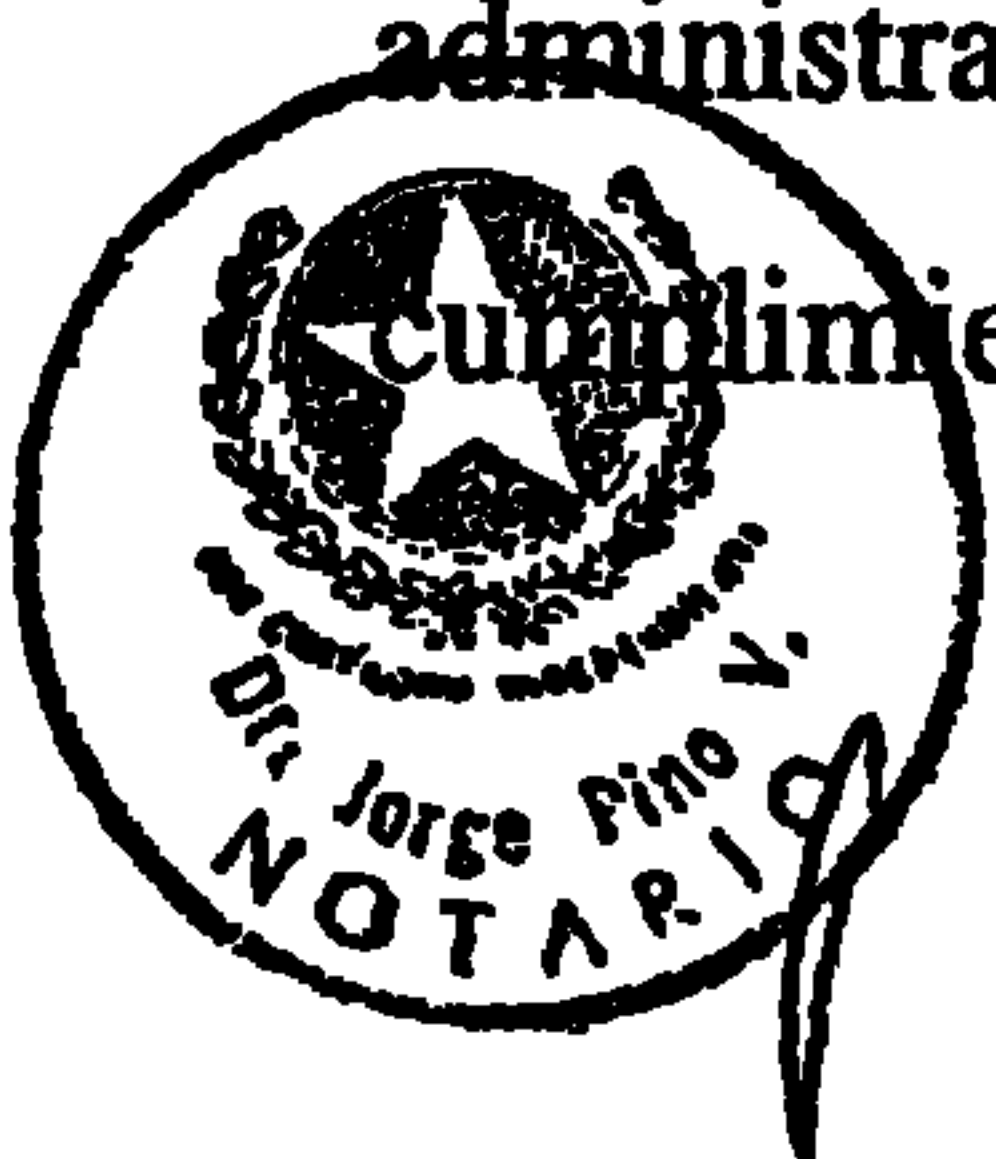
CLAUSULA TERCERA: ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA ANONIMA PREDIAL SAN FELIPE S.A. FELIPSA: CAPITULO PRIMERO: DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.-

La Compañía anónima que se organiza por medio de este estatuto se denomina PREDIAL SAN FELIPE S.A. FELIPSA.

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



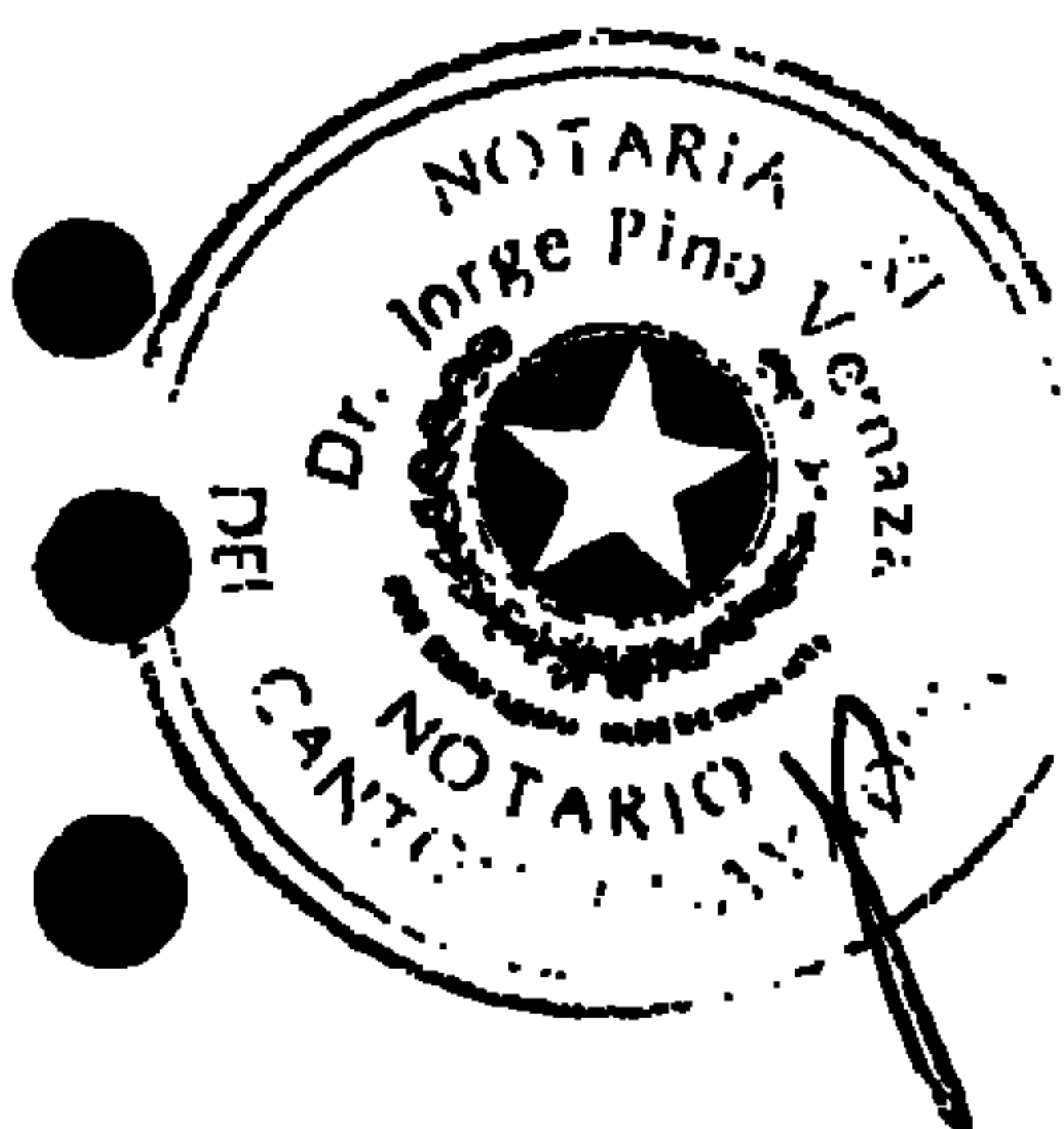


00003

- 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 EXTRAVIO DE LAS**





00004

- 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 los 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**

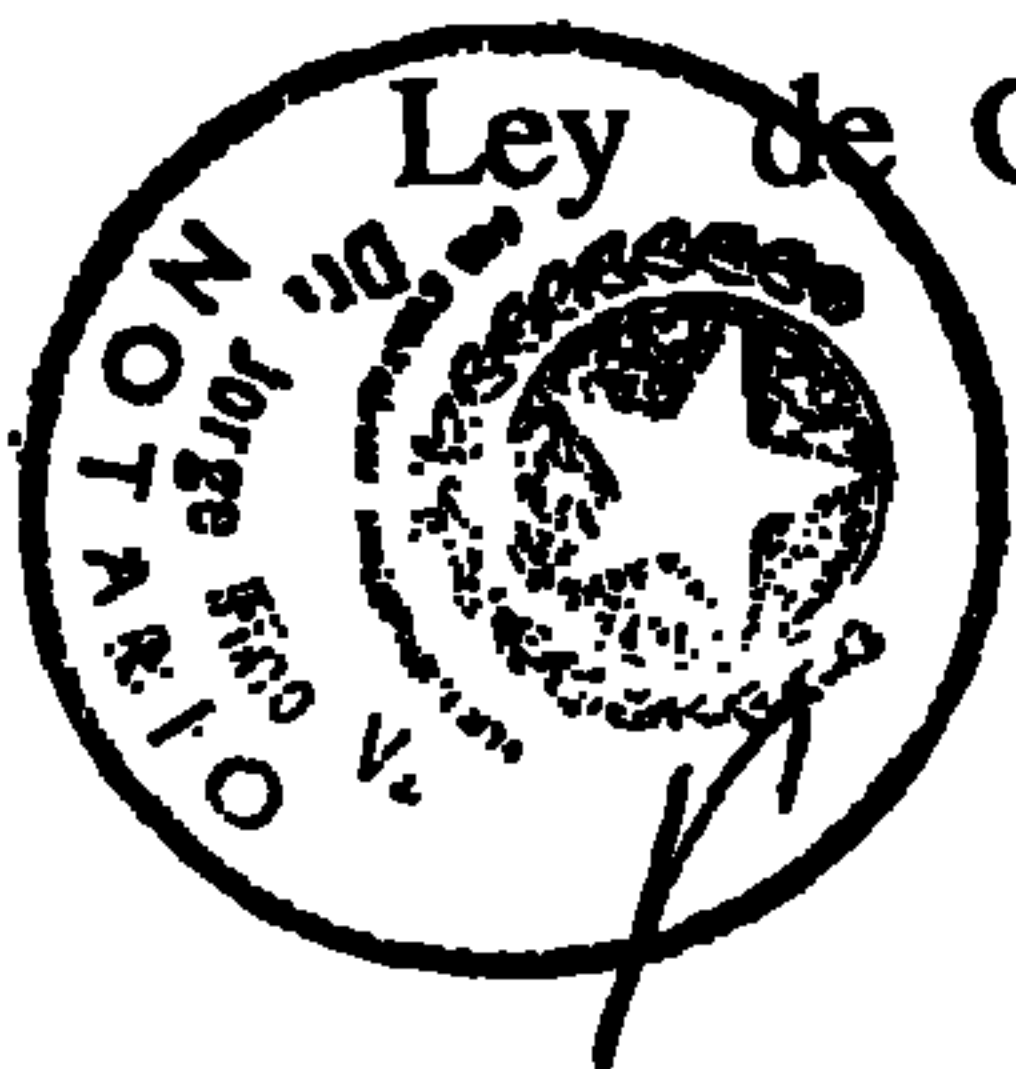
JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS.- Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época en

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



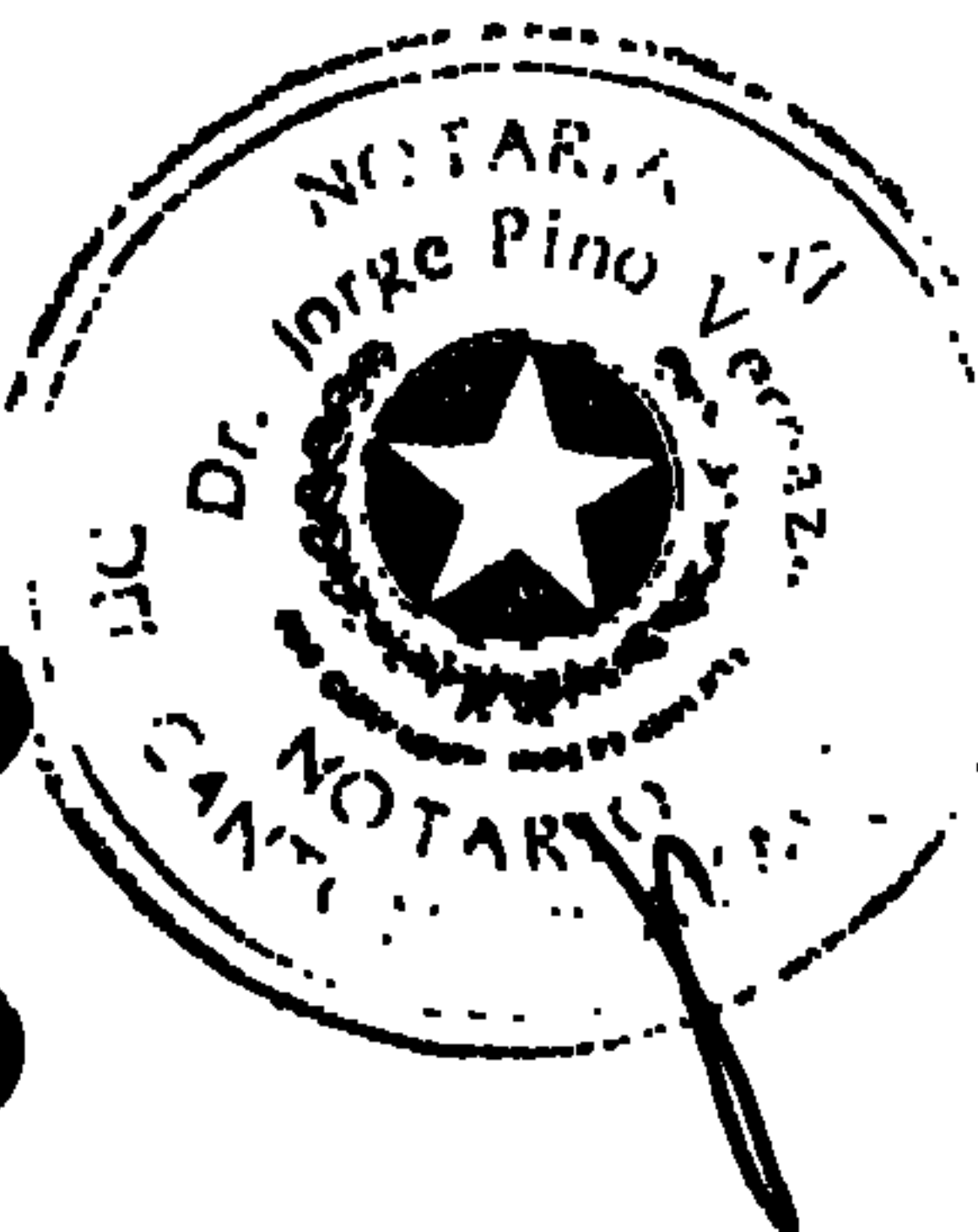


00005

- 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)



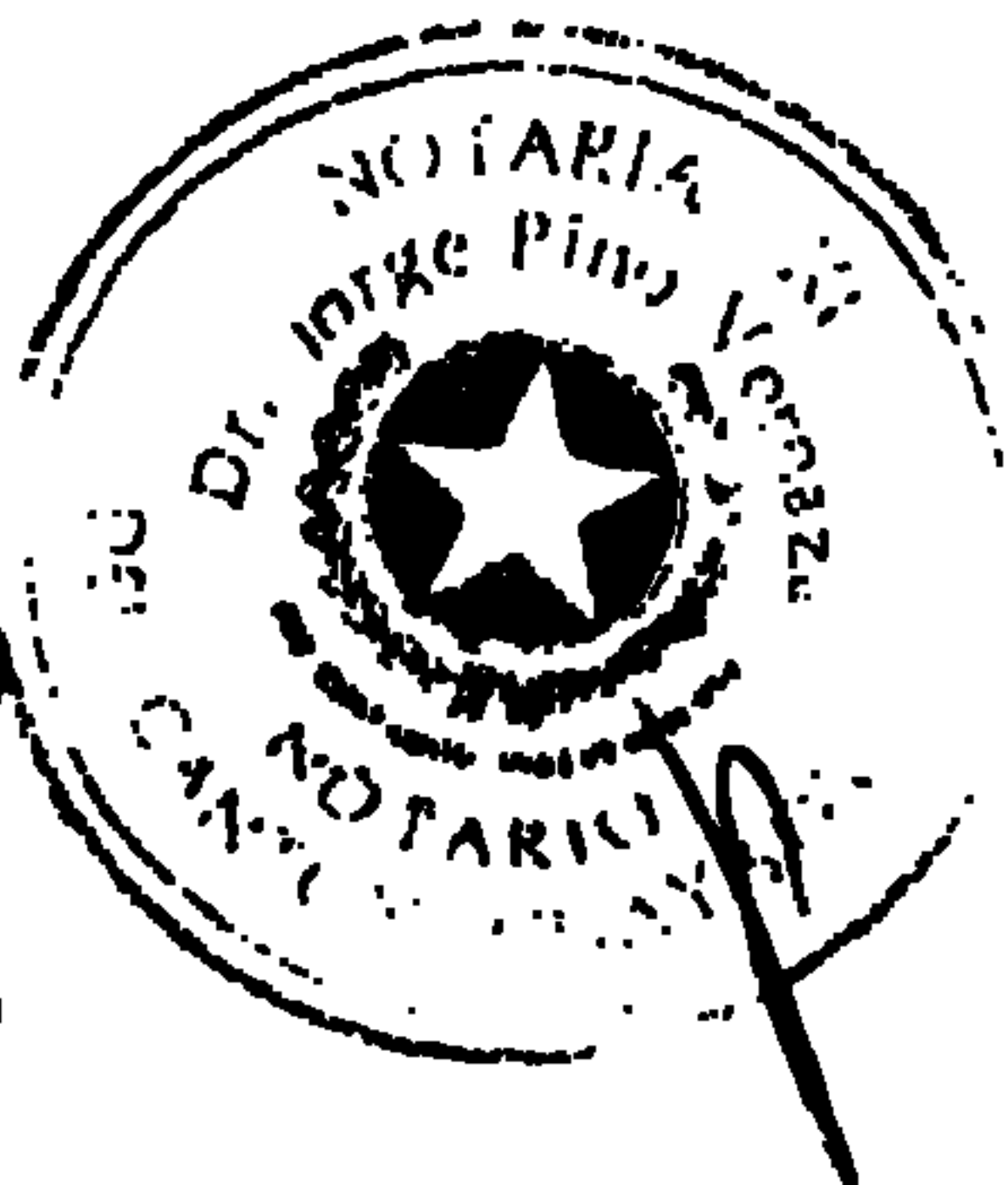


00006

- 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 Reformativa a la Ley de Compañías publicada en el Registro Oficial número

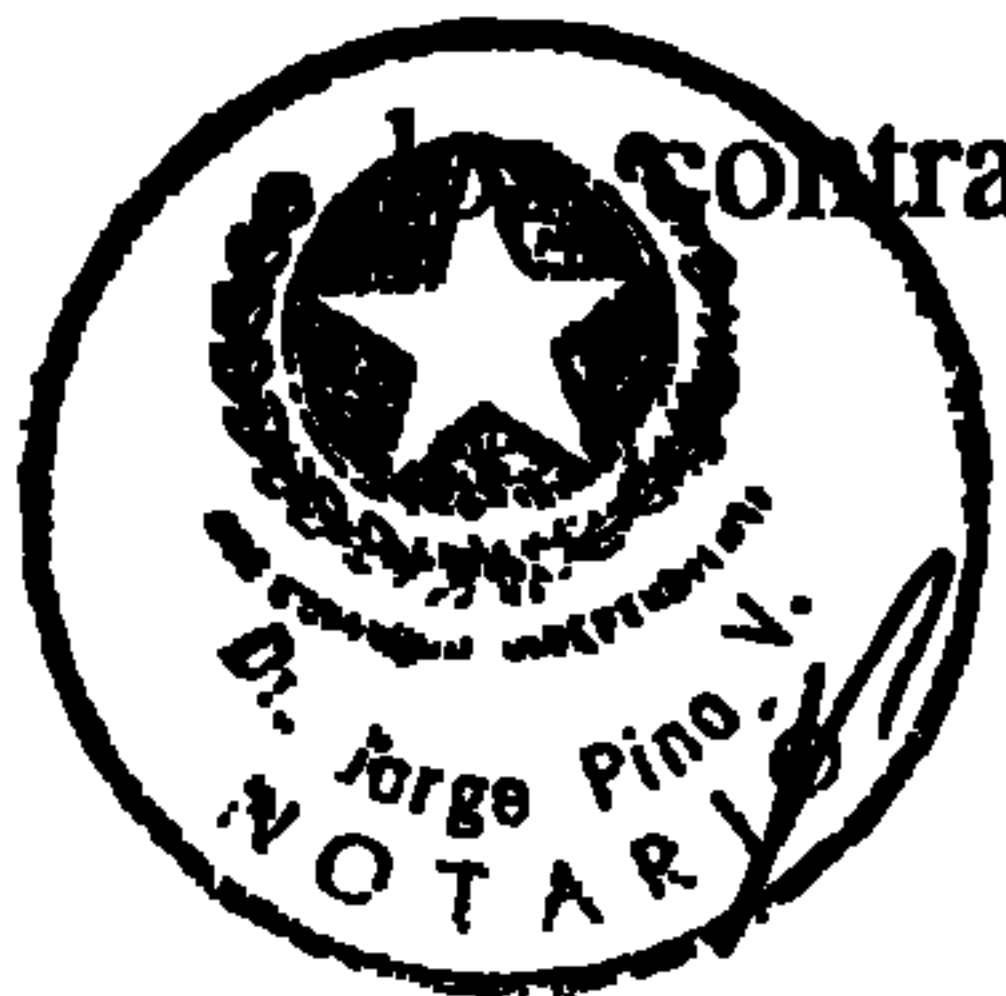


Doscientos veintidós del veintinueve de Junio de mil novecientos ochenta y nueve. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DE LA LIQUIDACION DE LA COMPAÑIA.-** En caso de liquidación de la Compañía, actuará como liquidador el Gerente o quien estuviere representado a la Compañía en el momento de ponerse en estado 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 suscrito de la Compañía ha sido suscrito y pagado en el veinticinco por ciento de su valor por los fundadores en la siguiente forma: PRIMERO.- El Arquitecto José Castro Ledesma, ha suscrito cuatro mil novecientas noventa y nueve acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, y ha pagado el veinticinco por ciento del valor de cada una, esto es el valor de Un millón doscientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta sucres. Segundo.- La Señorita Diana Castro Ledesma, ha suscrito una acción ordinaria y nominativa de un mil sucres y ha pagado el veinticinco por ciento de su valor, esto es, Doscientos cincuenta sucres de la misma, 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



00007 I

DEPOSITO A PLAZO No. 01-60522
(CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL)
Beneficiario
Predial San Felipe S.A. Felipsa

Plazo	Interés anual	Fecha de Vencimiento
32	41.90	05/OCT/1998
Valor del Capital	Valor de Intereses	Valor Total
1,250,000.00	46,556.00	1,292,832.00

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.

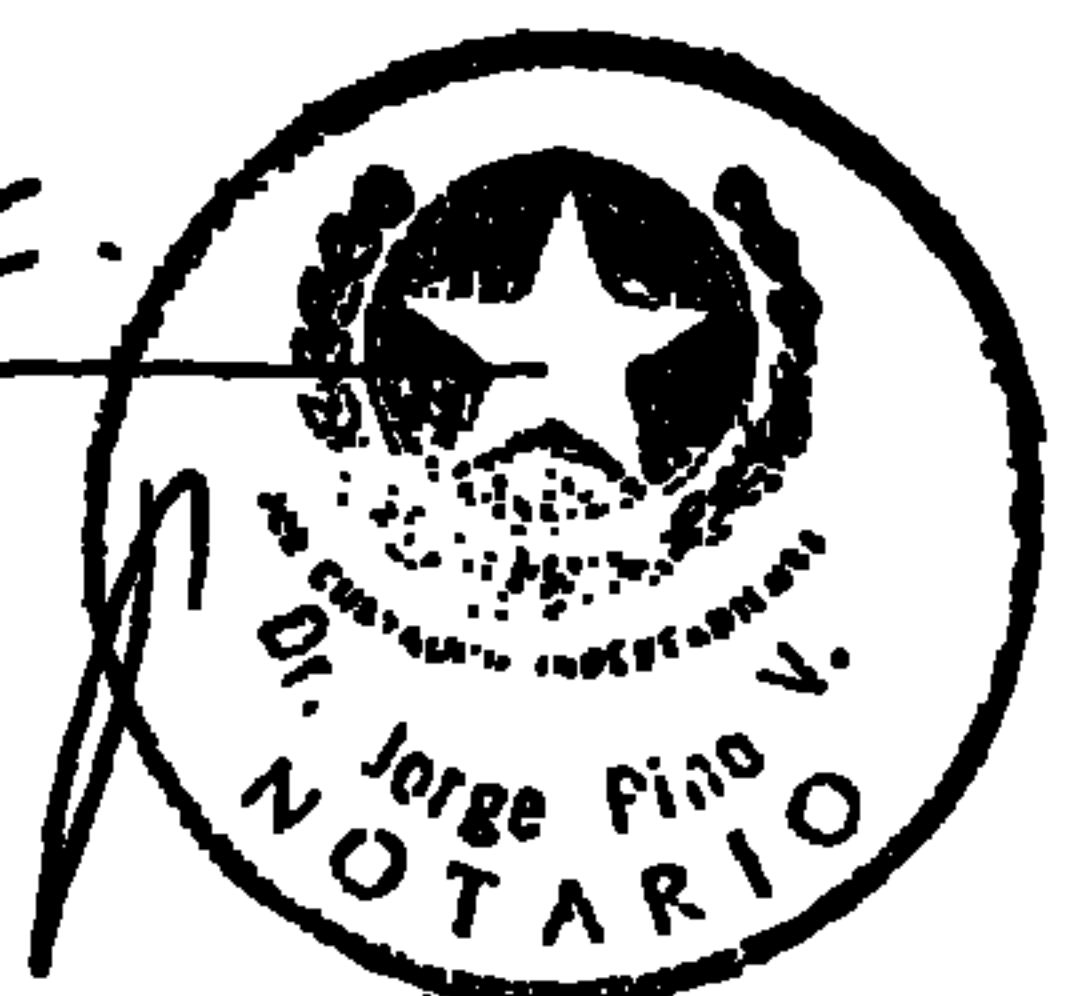
Guayaquil, 03 de Septiembre de 1998

N - 6011675

p. BANCO DEL PACIFICO S.A.

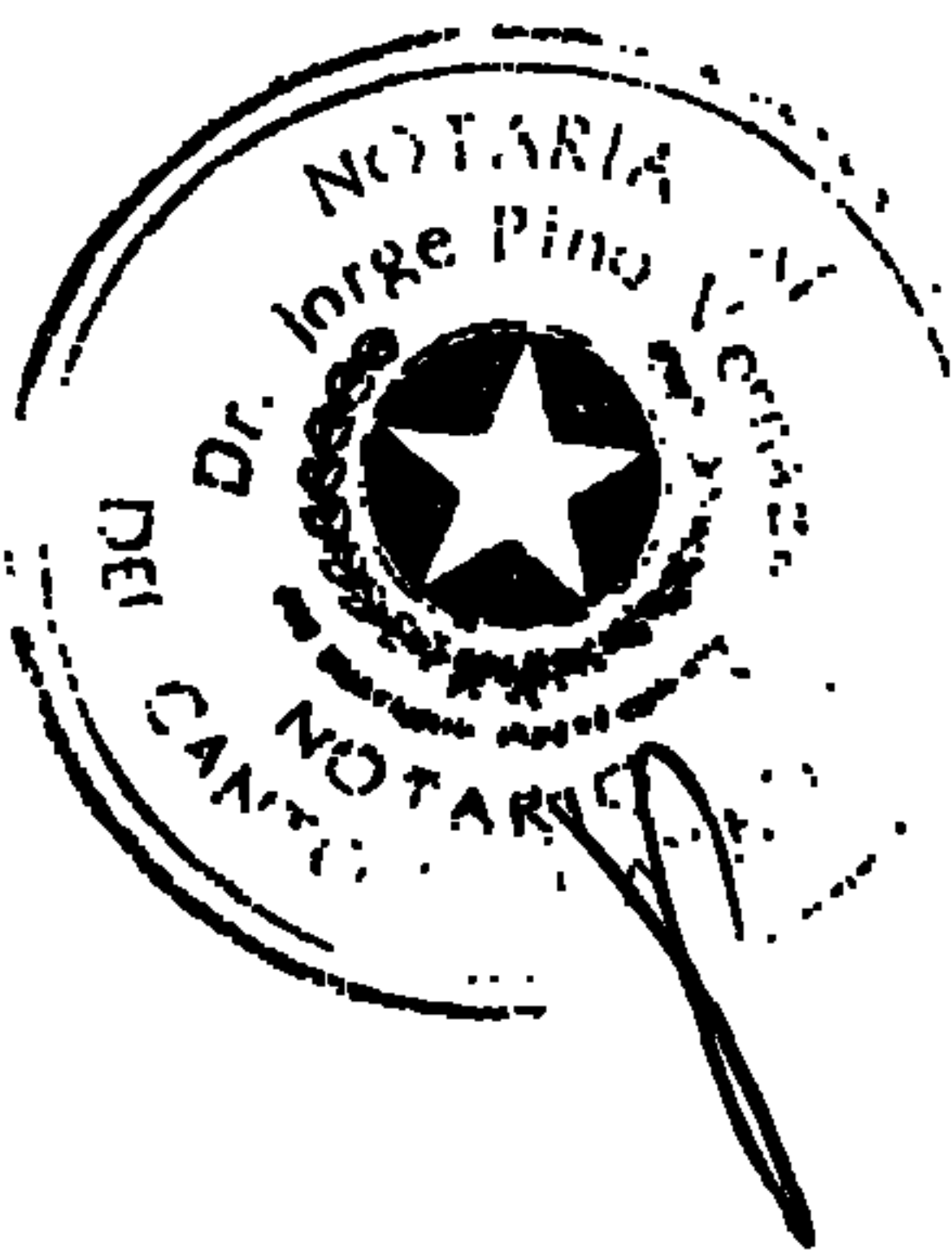
INVERSIONES
AGENCIA POLICENTRO


Firma Autorizada
KARINA PULLEY





DR. JORGE PINO VERNAZA



Esta hoja corresponde a la Escritura de Constitución de la Compañía Anónima Predial San Felipe S.A. Felipsa.

00008

- 6 -

Becerra Illingworth 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.-

X
JOSE CASTRO LEDESMA

C.C. 090626889-1

CERT. VOT. 0147-051

+
DIANA CASTRO LEDESMA

C.C. 0908892516

CERT. VOT. 0147-049

EL NOTARIO

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA

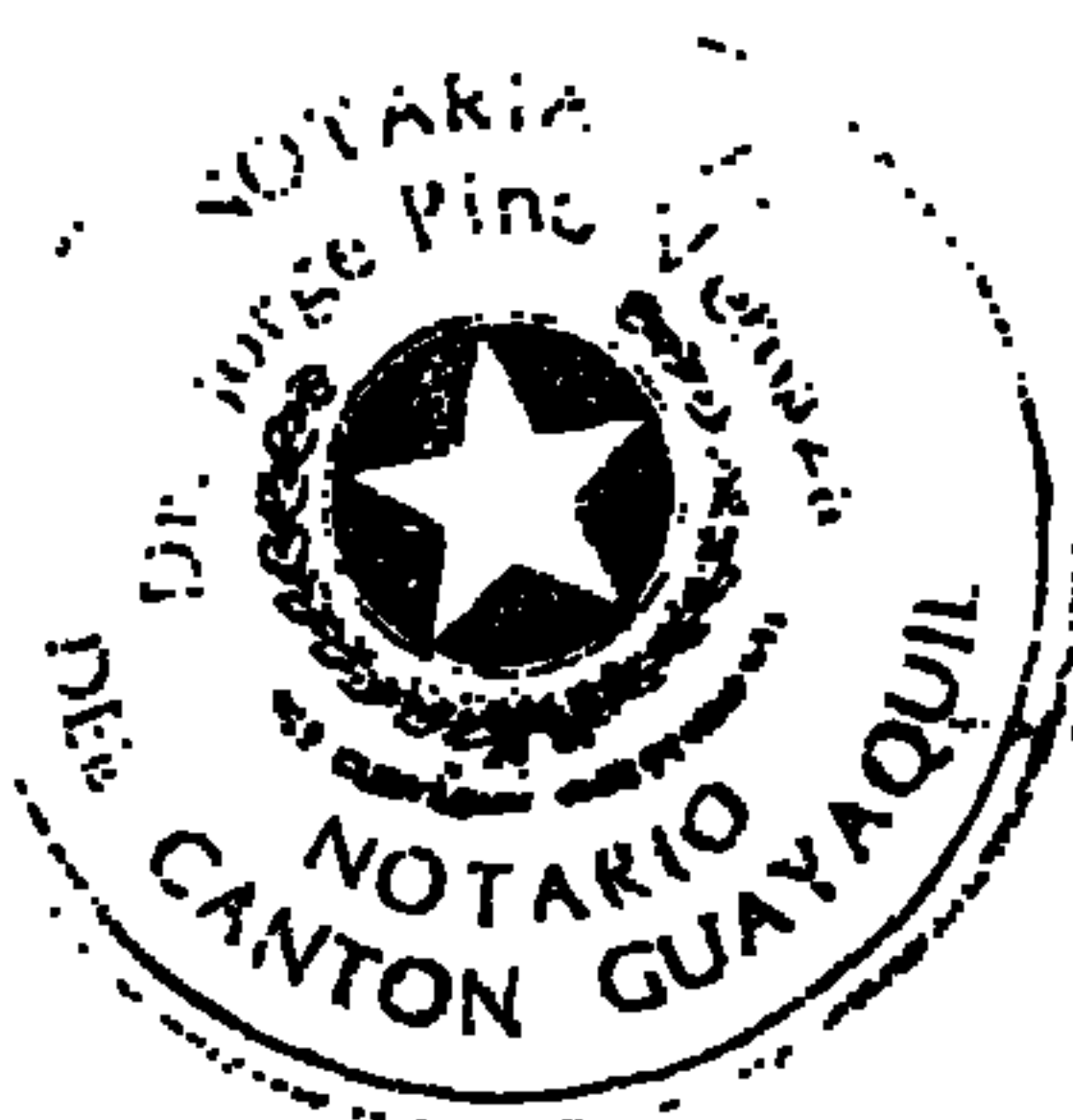
Se otorgó

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 cinco días del mes de Octubre de mil
novecientos noventa y ocho.



DR. JORGE FINC VERNAZA
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: Que en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo
Segundo de la Resolución Número 98-2-1-1-0005265, dada por
la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil, el 9 de
Noviembre de 1998, se tomó nota de la Aprobación de la
Constitución simultánea de la Compañía Anónima PREDIAL SAN
FELIPE S.A. FELIPSA., que contiene dicha resolución, al
margen de la matriz correspondiente.- Guayaquil, Noviembre
12 de 1998.-



DR. JORGE FINC VERNAZA
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

Certifico que con fecha de hoy, y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número 98-2-1-1-0005265, dictada el 9 de Noviembre de 1.998, por el Intendente Juridico de la Oficina de Guayaquil, fue inscrita esta escritura pública, la misma que contiene la CONSTITUCION de la compañía denominada PREDIAL SAN FELIPE S. A. FELIPSA, de fojas 66.761 a 66.774, número 23.840 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 38.000 del Repertorio.- Guayaquil, veinte y cuatro de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.- El Registrador Mercantil.-

AB HECTOR FLORES ALVARADO
Registrador Mercantil

Certifico : Que con fecha de hoy, fue archivada una copia auténtica de la presente escritura pública, en cumplimiento del Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el señor Presidente de la República, publicada en el Registro Oficial # 878 del 20 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, veinte y cuatro de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.- El Registrador Mercantil.-



I
00010

OFICIO NO. SC.SG.98. 0014513

Guayaquil, 05 de Mayo de 1998.

Señor Gerente
BANCO DEL PACIFICO
Ciudad

Señor Gerente:

Cúmpleme comunicar a usted que la compañía **PREDIAL SAN FELIPE S.A. FELIPSA.**, 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