



Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil



CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA
ANONIMA CIVIL DENOMINADA
IMPROINMUEBLES S.A.-----

CUANTIA: S/. 37'000.000,00-----

"En la ciudad de Guayaquil,

Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los once (11) días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y nueve, ante mí, Abogado CESARIO L. CONDO CHIRIBOGA, Notario Quinto del Cantón, comparecieron: los cónyuges señores Doctor don DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO, quien declara ser ecuatoriano doctor en química-industrial, y, doña ANA LUISA JARAMILLO DE CASTILLO, quien declara ser ecuatoriana, dedicada a la dirección de su hogar, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada; don FREDY IGNACIO CASTILLO JARAMILLO, quien declara ser ecuatoriano, soltero, estudiante, por sus propios derechos; don GUSTAVO EFRAIN CASTILLO JARAMILLO, quien declara ser ecuatoriano, soltero, estudiante, por sus propios derechos; doña MARIA LORENA CASTILLO JARAMILLO DE MONGE, quien declara ser ecuatoriana, casada, estudiante, por sus propios derechos; y, doña ROSSANA VIRGINIA CASTILLO JARAMILLO, quien declara ser ecuatoriana, soltera, estudiante, por sus propios derechos; mayores de edad, capaces para obligarse y contratar, con domicilio y residencia en esta ciudad, a quienes de conocer doy fe; y, procediendo con amplia y entera libertad y bien

1 instruidos de la naturaleza y resultados de esta
2 escritura pública de CONSTITUCION DE COMPAÑIA, para
3 su otorgamiento me presentaron la minuta siguiente:
4 "S E Ñ O R N O T A R I O: Sírvase autorizar e
5 incorporar en el Registro de Escrituras Públicas a
6 su cargo, una en la cual conste la constitución de una
7 compañía anónima civil y más declaraciones contenidas
8 en las siguientes cláusulas: P R I M E R A:
9 COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente
10 escritura pública y contratan la formación de
11 una sociedad anónima civil, manifestando en forma expresa
12 su voluntad de asociarse, el señor DAVID EFRAIN
13 CASTILLO JARAMILLO, de estado civil casado, de profesión
14 doctor en química-industrial; FREDY IGNACIO CASTILLO
15 JARAMILLO, de estado civil soltero, de ocupación
16 estudiante; GUSTAVO EFRAIN CASTILLO JARAMILLO, de estado
17 civil soltero, de ocupación estudiante; MARIA LORENA
18 CASTILLO JARAMILLO DE MONGE, de estado civil casada, de
19 ocupación estudiante; ROSSANA VIRGINIA CASTILLO
20 JARAMILLO, de estado civil soltera, de ocupación
21 estudiante, todos mayores de edad, por sus propios
22 derechos, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la
23 ciudad de Guayaquil. También comparece la señora ANA
24 LUISA JARAMILLO DE CASTILLO para dar su consentimiento
25 según consta más adelante.- S E G U N D A: DECLARACION.-
26 Las partes contratantes declaran que es su voluntad
27 celebrar por medio de esta convención, un contrato de
28 compañía anónima civil, a cuyo efecto unen sus



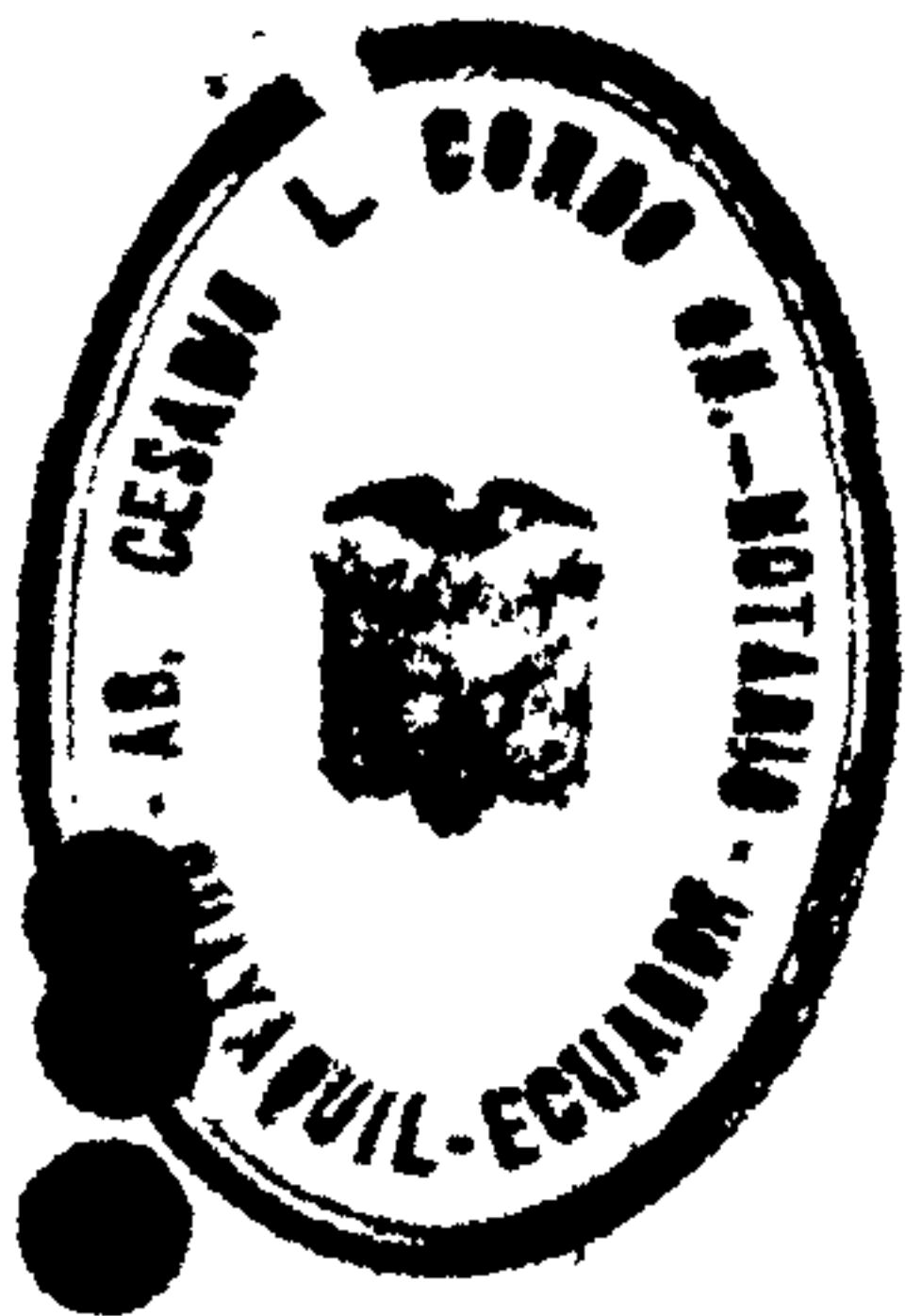


Ab.
Césario L. Conde Ch.

NOTARIO 5to
Guayaquil

- 2 -

1 capitales para emprender en las actividades que se
2 mencionan más adelante.- TERCERA: ESTATUTO SOCIAL.-
3 ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION Y DURACION.- La sociedad
4 anónima civil se denomina IMPROINMUEBLES S.A., tiene un
5 plazo de duración de cien años contados a partir de la
6 fecha de su inscripción en el Registro Mercantil.-
7 ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL.- La compañía podrá
8 dedicarse a la actividad civil de compra, venta,
9 administración, arrendamiento, permuto, y explotación
10 de bienes inmuebles propios o de terceros. Para
11 cumplir con su objeto social puede la compañía
12 ejecutar cualquier tipo de acto y celebrar toda
13 clase de contrato permitido por la Ley. Además,
14 podrá asociarse con otras compañías mediante
15 acuerdos y asociaciones. La compañía puede formar
16 parte de otras sociedades y establecer sucursales en
17 cualquier cantón del país.- ARTICULO TERCERO.- IMPORTE
18 DEL CAPITAL SUSCRITO, NUMERO DE ACCIONES EN QUE SE
19 DIVIDE, VALOR NOMINAL Y CLASE DE LAS MISMAS.- La
20 compañía cuenta con un capital suscrito de TREINTA Y
21 SIETE MILLONES DE SUCRES, dividido en treinta y siete
22 mil acciones de un mil sucre cada una, las que son
23 ordinarias, nominativas y cada una con derecho a un voto
24 de acuerdo a su valor pagado.- ARTICULO CUARTO.- DOMICILIO
25 DE LA COMPAÑIA.- El domicilio de la compañía está en
26 el cantón Salinas, República del Ecuador.- ARTICULO
27 QUINTO.- FORMA DE ADMINISTRACION Y FACULTADES DE LOS
28 ADMINISTRADORES.- La compañía está administrada por el



OF

1 Gerente General y/o el Presidente. El Gerente General
2 de la sociedad dirige, como primer administrador, las
3 actividades de la compañía, y celebra a nombre de ella
4 todo contrato por medio de los cuales se adquieran
5 bienes, derechos y obligaciones. Además es secretario
6 de la Junta General. El Presidente dirige a este
7 organismo, y el que subroga, con todas las facultades
8 que el cargo confiere, al Gerente General, en caso de
9 falta o ausencia momentánea, temporal o definitiva. A
10 falta del Presidente, preside la Junta General el
11 accionista que para el caso ella designe.- ARTICULO
12 SEXTO.- FORMA Y EPOCAS DE CONVOCAR A LA JUNTA GENERAL.-
13 El presidente de la sociedad debe convocar a Junta
14 General en la forma indicada en el artículo doscientos
15 setenta y ocho de la Ley de Compañías. La Junta General
16 debe ser convocada en las épocas previstas en los
17 artículos doscientos setenta y seis y doscientos setenta y
18 siete de la Ley.- ARTICULO SEPTIMO.- FORMA DE DESIGNACION
19 DE LOS ADMINISTRADORES Y REPRESENTACION LEGAL.- La
20 Junta General por mayoría absoluta de votos del
21 capital pagado concurrente a la reunión, elige al
22 Gerente General y al Presidente, quienes duran cinco años
23 en sus cargos. El Presidente y el Gerente General son
24 representantes legales de la compañía indistintamente.
25 Los representantes legales necesitan autorización de la
26 Junta General para enajenar o gravar los bienes sociales
27 de la compañía.- ARTICULO OCTAVO.- NORMAS DEL REPARTO DE
28 UTILIDADES.- El reparto de utilidades debe ser resuelto

01

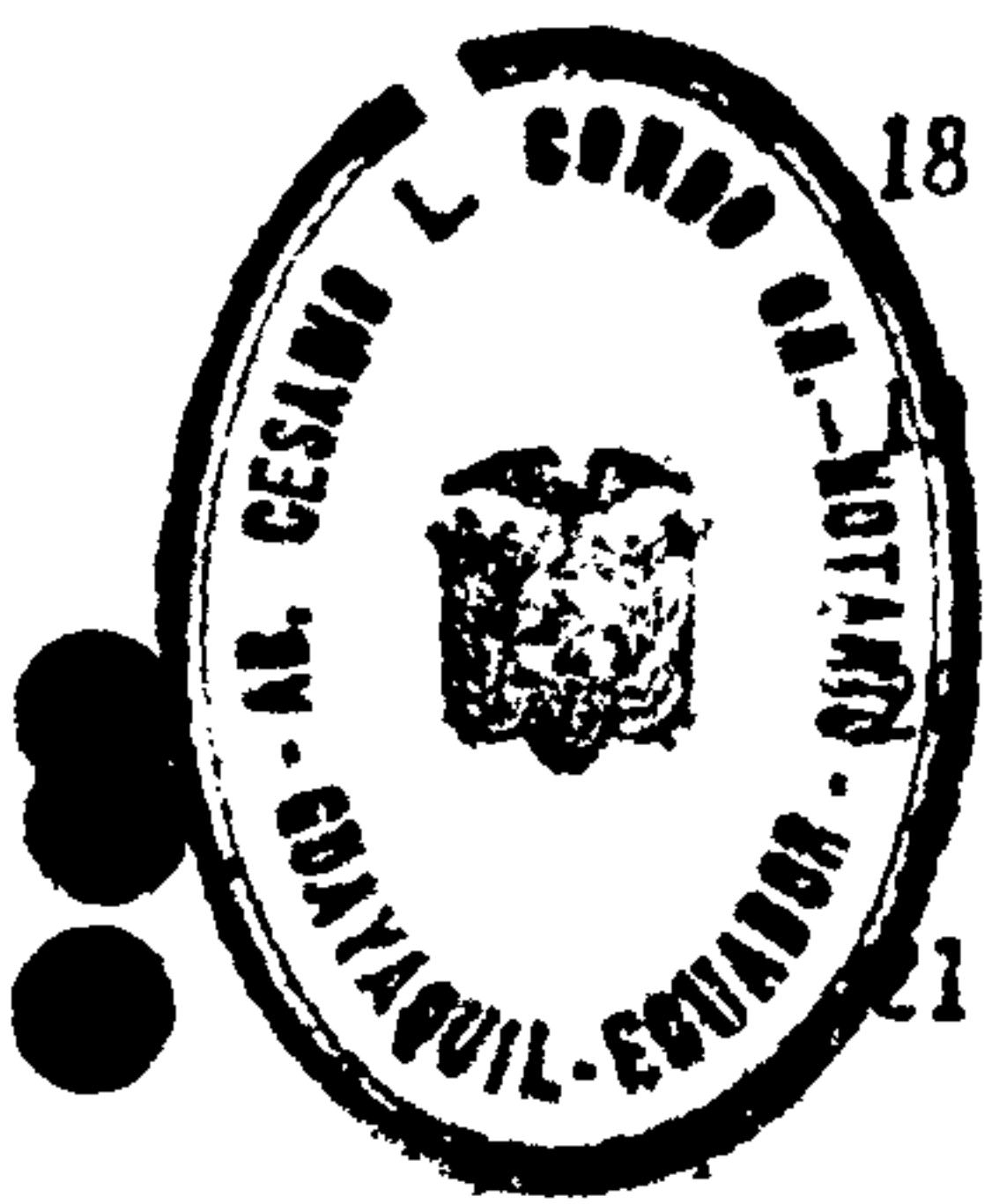


Ab.
Cesario L. Conde Ch.

NOTARIO 5to
Guayaquil

- 3 -

de conformidad con lo dispuesto en el artículo
trescientos cuarenta de la Ley de Compañías.- ARTICULO
NOVENO.- DISOLUCION ANTICIPADA.- La sociedad se disolverá
anticipadamente cuando así lo resuelva la Junta General
de Accionistas.- C U A R T A: SUSCRIPCION DEL CAPITAL.-
El capital de la compañía es de TREINTA Y SIETE
MILLONES DE SUCRES, se lo suscribe íntegramente de la
siguiente manera: el señor DAVID EFRAIN CASTILLO
JARAMILLO suscribe treinta y seis mil novecientas
noventa y seis acciones de un valor nominal de un
mil sucre cada una; el señor FREDY IGNACIO CASTILLO
JARAMILLO suscribe una acción de un valor nominal de
un mil sucre cada una; el señor GUSTAVO EFRAIN
CASTILLO JARAMILLO suscribe una acción de un valor
nominal de un mil sucre cada una; la señora MARIA LORENA
CASTILLO JARAMILLO DE MONGE suscribe una acción de un
valor nominal de un mil sucre cada una; y, la
señorita ROSSANA VIRGINIA CASTILLO JARAMILLO suscribe
una acción de un valor nominal de un mil sucre cada una.-
Q U I N T A: PAGO DEL CAPITAL.- Los señores FREDY IGNACIO
CASTILLO JARAMILLO, GUSTAVO EFRAIN CASTILLO JARAMILLO,
MARÍA LORENA CASTILLO JARAMILLO y ROSSANA VIRGINIA
CASTILLO JARAMILLO lo hacen en numerario según consta
del certificado bancario de la cuenta de integración
de capital que se agrega a la presente escritura y el
señor Doctor DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO debidamente
autorizado por su cónyuge, señora ANA LUISA JARAMILLO
DE CASTILLO, lo hace mediante aporte del inmueble que a



of

1 continuación se detalla: CINCO.UNO.UNO. El señor DAVID
2 EFRAIN CASTILLO JARAMILLO y su cónyuge señora ANA LUISA
3 JARAMILLO DE CASTILLO son propietarios del solar E
4 CERO SIETE que forma parte de la lotización denominada
5 "Ciudadela Carolina, ubicada en la Parroquia José Luis
6 Tamayo (Muey) del cantón Salinas, Provincia del Guayas,
7 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por
8 el Norte, calle Pública de la Ciudadela Carolina con
9 veintidós metros noventa centímetros; Por el Sur,
10 calle Pública de la lotización con sesenta y
11 seis metros sesenta y cuatro centímetros; Por el
12 Este, el lote E CERO SEIS con veintinueve metros; y,
13 Por el Oeste, el lote E CERO OCHO con treinta y cinco
14 metros. Su área es de un mil cuatrocientos noventa
15 y dos metros con cincuenta centímetros cuadrados. Su
16 forma es la de un trapecio cuya base inferior y
17 superior son dos líneas curvas orientadas al sur y
18 norte respectivamente. Sobre dicho solar se levanta una
19 casa tipo villa de hormigón armado de dos plantas,
20 ventanas de aluminio y vidrio, puertas de madera,
21 vidrio y aluminio, cubierta de asbesto - cemento,
22 piezas sanitarias importadas, etcétera constando de los
23 siguientes ambientes: Sala - Comedor; cuatro dormitorios
24 principales; un dormitorio para servidumbres, tres
25 baños, etcétera. La construcción anteriormente mencionada
26 tiene un área de doscientos setenta y cinco metros,
27 con cuarenta decímetros cuadrados.- CINCO.UNO.DOS. Los
28 cónyuges CASTILLO JARAMILLO adquirieron el inmueble

of



Ab.
Cesario L. Conao Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 4 -

descrito en el numeral inmediatamente anterior mediante compraventa que hicieran a la compañía "ANDESA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.", celebrada ante el notario público de Santa Elena, Abogado OLMEDO FERAUD CRESPO el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, inscrita en el Registro de la Propiedad de Salinas el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos setenta y nueve.- CINCO.UNO.TRES.- "ANDESA DE INMUEBLES Y VALORES SOCIEDAD ANONIMA" adquirió dicho terreno en mayor extensión por aporte del dominio o propiedad que, en su favor, le hicieran los señores ANGEL HUMBERTO VALLE y ENRIQUE COLOMA SILVA en pago de las acciones suscritas por ellos en la constitución de dicha persona jurídica conforme aparece en la escritura otorgada el doce de junio de mil novecientos sesenta y nueve ante el Notario Primero del Cantón Quito, Doctor MANUEL VINTIMILLA ORTEGA, ratificada por escritura pública celebrada el veintiséis de agosto de mil novecientos sesenta y nueve ante el Notario del Cantón Guayaquil, Doctor TANCREDO BERNAL URIGUEN. Las referidas escrituras fueron aprobadas por el Superintendente de Compañías mediante resolución Número ochocientos treinta y cinco de diecisiete de septiembre de mil novecientos sesenta y nueve bajo el numeral trescientos ochenta y tres tomo número cien; y en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas. Dicho aporte consistió en cuatro lotes de terreno que se describen a continuación:



of

1 a) Lote adquirido por el señor ANGEL HUMBERTO VALLE
2 por compra a los señores CARLOS y RAFAEL LECARO
3 VIGGIANI, mediante escritura pública otorgada ante el
4 notario, doctor GUSTAVO FALCONI LEDESMA, el veintiocho
5 de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro e
6 inscrita el diez de marzo del mismo año, dentro de
7 los siguientes linderos: Por el Norte, el lote letra
8 D que se describirá más adelante con una extensión
9 de sesenta y cinco metros; por el Sur, lote letra C,
10 que se describirá más adelante con una extensión de
11 setenta y cinco metros; por el Este, terreno de
12 propiedad del señor ALFONSO COBOS MOSCOSO, con una
13 extensión de cien metros; y, por el Oeste, el lote
14 letra A y en menor proporción el lote letra C, que se
15 describirá más adelante con cien metros. El terreno
16 tiene una superficie de siete mil quinientos metros
17 cuadrados. b) El señor ANGEL HUMBERTO VALLE, vendió al
18 señor ENRIQUE COLOMA SILVA una cuota de condominio
19 igual a la mitad o sea, el cincuenta por ciento del
20 derecho de propiedad del lote de terreno al que se
21 refiere el literal anterior, según consta de la
22 escritura pública otorgada ante el Notario doctor
23 GUSTAVO FALCONI, el diecisiete de agosto de mil
24 novecientos sesenta y cinco e inscrita el quince de
25 octubre del mismo año. c) Lote adquirido al señor
26 ALFONSO COBOS MOSCOSO, y su cónyuge doña GRACIELA
27 CUCALON DE COBOS mediante escritura pública otorgada
28 ante el notario, Doctor GUSTAVO FALCONI, el

of



Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 5 -

1 diecisiete de agosto de mil novecientos sesenta y
2 cinco e inscrita el quince de octubre del mismo año,
3 dentro de los siguiente linderos: Por el Norte, el
4 lote letra D que se describirá más adelante con una
5 extensión de setenta y cinco metros; por el Sur, el
6 lote letra C que se describirá más adelante, con una
7 extensión de setenta y cinco metros; por el Este, el
8 lote letra B que se describirá más adelante con una
9 extensión de cien metros; y, por el Oeste, terrenos de
10 propiedad del señor ANGEL HUMBERTO VALLE con una
11 extensión de cien metros. La superficie del lote es
12 de siete mil quinientos metros cuadrados. d) Lote
13 adquirido a los cónyuges CARLOS SALVADOR LECARO
14 VIGGIANI y señora SARA VELEZ PONTON DE LECARO y a
15 los cónyuges señor JOSE RAFAEL LECARO VIGGIANI y
16 señora MARIA NATH DE LECARO, mediante escritura
17 pública otorgada ante el notario, Doctor GUSTAVO
18 FALCONI, el diecisiete de agosto de mil novecientos
19 setenta y cinco e inscrita el quince de octubre del
20 mismo año, dentro de los linderos siguientes: Lote
21 letra A, éste lote tiene una superficie de ocho mil
22 doscientos treinta y nueve metros cuadrados con un
23 decímetro cuadrado, con los siguientes linderos: Por
24 el Norte, playa de mar, por el Sur, una línea
25 quebrada que separa este lote de los terrenos que se
26 reservaron los vendedores y en una menor porción
27 el lote letra C; por el Este, una línea recta que
28 separa este lote del lote letra D, y en su mayor



1 parte del lote del señor ANGEL HUMBERTO VALLE; y, por
2 el Oeste también terrenos que se reservaron los
3 vendedores. Lote letra B con una superficie de dos mil
4 cuatrocientos metros cuadrados y con los siguientes
5 linderos: Por el Norte, en una línea irregular la playa
6 del mar; por el Sur, en una línea recta, el lote
7 letra C; por el Este, en parte terrenos que se
8 reservaron los vendedores y en parte una línea
9 recta que separa éste lote del lote letra C; y,
10 por el Oeste, una línea recta que separa este lote
11 del lote del señor ALFONSO COBOS MOSCOSO. Lote
12 letra C con una superficie de cuarenta mil ochenta y
13 un metros cuadrados con cincuenta y un decímetros
14 cuadrados, dentro de los siguientes linderos: Por el
15 Norte de oeste a este, en parte terrenos que se
16 reservaron los vendedores en una pequeña parte del
17 lote letra A en parte los lotes de los señores
18 ANGEL HUMBERTO VALLE y ALFONSO COBOS MOSCOSO en una
19 pequeña parte, el lote letra B y en parte terrenos
20 que también se reservaron los vendedores; por el
21 Sur, una línea recta que separa este lote de los
22 terrenos que se reservaron los vendedores; y, por el
23 Oeste, una línea recta un tanto quebrada que
24 separa este lote de los terrenos que se reservaron
25 los vendedores. Lote letra D con una superficie de
26 un mil cuatrocientos veinticinco metros cuadrados y
27 los siguientes linderos: Por el Norte, la playa del mar;
28 por el Sur, una línea recta que separa este lote de

Of

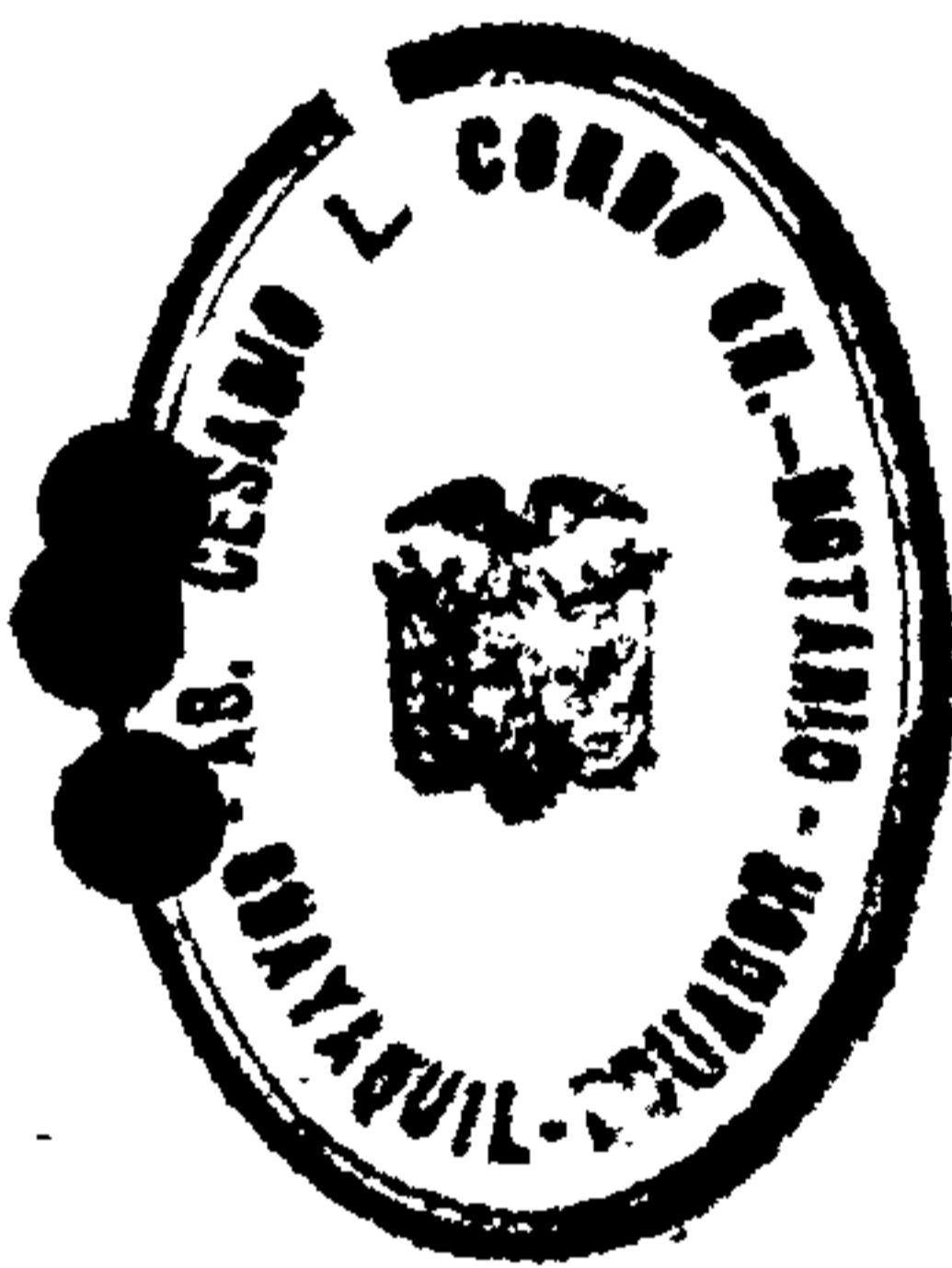


Ab.
Ced. L. Condo Ch.

NOTARIO 5to
Guayaquil

- 6 -

los lotes de los señores VALLE y COBOS; y, por el
Oeste, una línea recta que separa este lote del lote
letra A. El lote tiene la forma de un estrecho
triángulo cuyo vértice más saliente queda al Este,
los cuatro lotes tienen una superficie total de
cincuenta y dos mil doscientos veinticinco metros
cuadrados. d) Los señores ANGEL HUMBERTO VALLE y
ENRIQUE COLOMA SILVA aportaron a la compañía "ANDESA
DE INMUEBLES Y VALORES SOCIEDAD ANÓNIMA" y le
transfirieron el dominio de los mencionados lotes de
terreno como cuerpos ciertos teniendo en cuenta los
referidos títulos de adquisición, con todos los
derechos y servidumbres que les correspondieron, lotes
que hoy forman un sólo cuerpo. La casa la construyó
"ANDESA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.". - CINCO.DOS. Con
estos antecedentes, el señor DAVID EFRAIN CASTILLO
JARAMILLO, debidamente autorizado por su cónyuge,
aporta, en favor de la compañía IMPROINMUEBLES S.A., el
inmueble descrito en la cláusula Cinco.Uno.Uno. sin
reserva de ninguna clase. El aporte se lo realiza como
cuerpo cierto.- CINCO.TRES. Los fundadores han evaluado
el inmueble materia de este aporte, en la cantidad
total de TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y
SEIS MIL SUCRES (S/.36'996.000,00), por lo que el señor
DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO recibirá las treinta y
seis mil novecientas noventa y seis acciones que se
señalan en la cláusula cuarta de esta escritura.-
CINCO.CUATRO. El señor DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO



of

1 y su cónyuge declaran que están en posesión regular y
2 pacífica del inmueble materia de este aporte y que
3 sobre el bien materia del presente contrato no pesa
4 ningún tipo de gravamen, prohibición de enajenar,
5 condición suspensiva o resolutoria, de embargo y en
6 general, de toda limitación de dominio, obligándose
7 el señor DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO al
8 saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios en
9 los términos de ley.- S E X T A: AUTORIZACION.- Queda
10 facultado el abogado ANGEL RIVERA MARTINEZ para
11 realizar todo lo necesario para la constitución legal y
12 definitiva de la compañía.- Anteponga, inserte y agregue
13 usted, señor Notario, todo lo de estilo y rigor que
14 garantice la plena validez legal de esta escritura.-
15 (firmado) Angel Rivera M., ABOGADO ANGEL RIVERA
16 MARTINEZ, Registro número siete mil doscientos
17 cincuenta y tres".- (Hasta aquí la Minuta).- ES COPIA.-
18 Se agrega el Certificado Bancario de Integración de
19 Capital.- El presente contrato se encuentra Exento
20 de impuestos, según decreto Supremo Setecientos
21 treinta y tres, de veinte y dos de agosto de
22 mil novecientos setenta y cinco, publicado en el
23 Registro Oficial ochocientos setenta y ocho,
24 de Agosto veinte y nueve de mil novecientos
25 setenta y cinco.- Por tanto, los señores otorgantes se
26 ratificaron en el contenido de la Minuta
27 inserta; y, habiéndoles leído yo, el Notario, esta
28 escritura, en alta voz, de principio a fin, a los

of



Ab.
Cesario L. Conde Ch.

NOTARIO 5to

Guayaquil

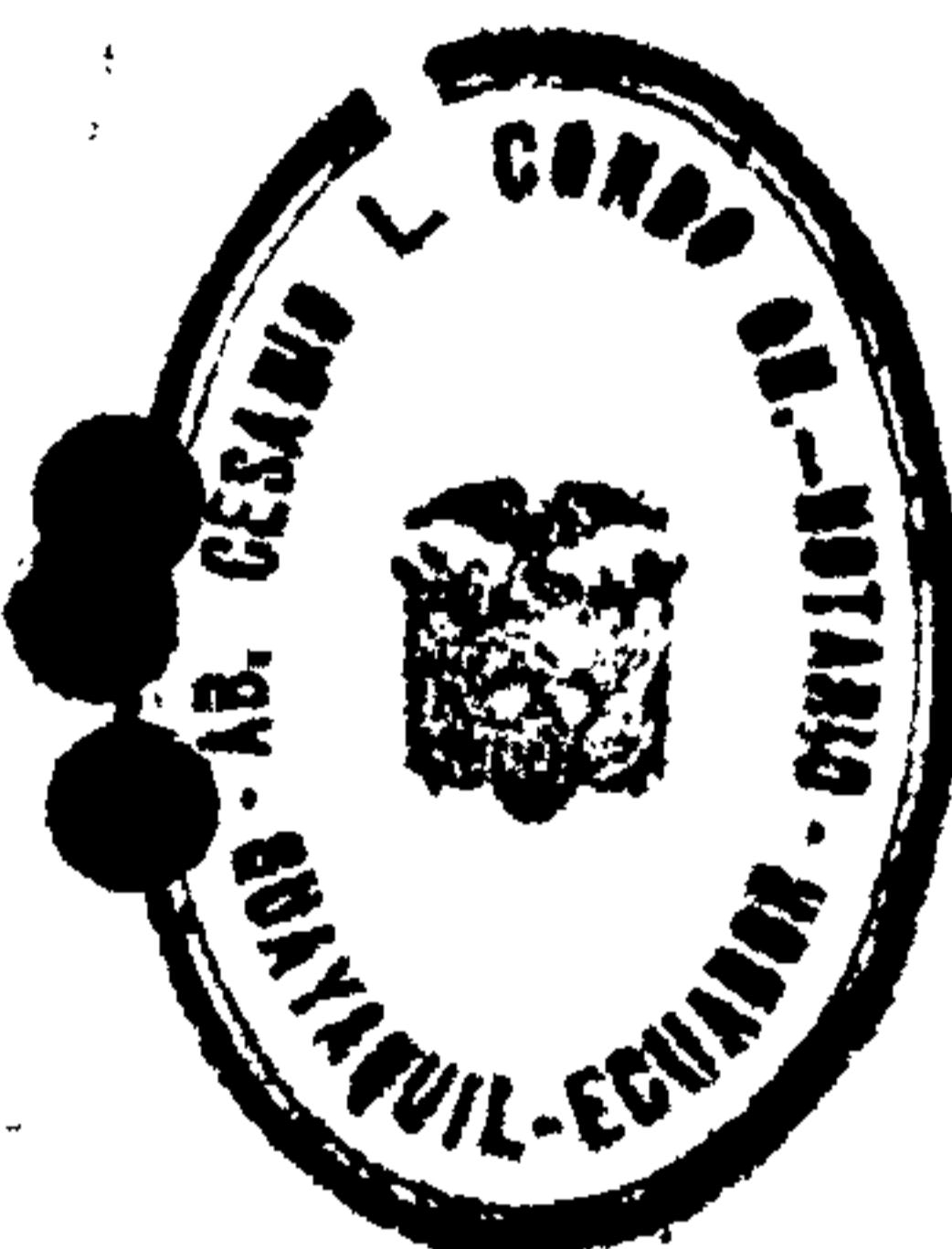
- 7 -

1 otorgantes, éstos la aprobaron y firmaron en
2 unidad de acto y conmigo, de todo lo cual doy
3 fe.-

DR. DAVID EFRAIN CASTILLO JARAMILLO.-

C.C. # 01-00094879

C.V. # 0001-151



ANA LUISA JARAMILLO DE CASTILLO.-

C.C. # 11-0034397-7

C.V. # 0044-151

FREDY IGNACIO CASTILLO JARAMILLO.-

C.C. # 09-0893467-2

C.V. # 0012-140

GUSTAVO EFRAIN CASTILLO JARAMILLO.-

C.C. # 09-08934797

C.V. # 0142-132

1
2
3 *Maria Lorena Castillo*
4 MARIA LORENA CASTILLO JARAMILLO DE MONGE.-

5 C.C. # 09-0893492-0
6 C.V. # 0142-134

7
8
9 *Rossana V. Castillo*
10 ROSSANA VIRGINIA CASTILLO JARAMILLO.-

11 C.C. # 09-0893507-5
12 C.V. # 0008-076

13
14
15
16 AB. CESARIO. L. CONDO CH.
17
18 NOTARIO

19
20
21
22
23
24
25
26

27 *of*
28

20X

DA INSCRITO EL APORTE DE CAPITAL QUE CONTIENE ESTA ESCRITURA

RA A FAVOR DE LA COMPAÑIA IMPROINMUEBLES S . A . , CON EL -

NO. 326 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y ANOTADO BAJO EL NU-

MERO 613 DEL REPERTORIO .- SALINAS, A LOS VEINTIUN DIAS

DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE .



Ag. Luis Colmont Patterson
Registrador de la Propiedad
Salinas

QUEDA INSCRITA LA CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA IMPROINMUEBLES

S . A . , CON EL NO.38 DEL REGISTRO MERCANTIL Y ANOTADO BAJO

EL NO. 614 DEL REPERTORIO .- SALINAS, A LOS VEINTIUN DIAS -

DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE .



Ag. Luis Colmont Patterson
Registrador de la Propiedad
Salinas

CERTIFICO:QUE EN ESTA FECHA SE ARCHIVA UNA COPIA AUTENTICA DE

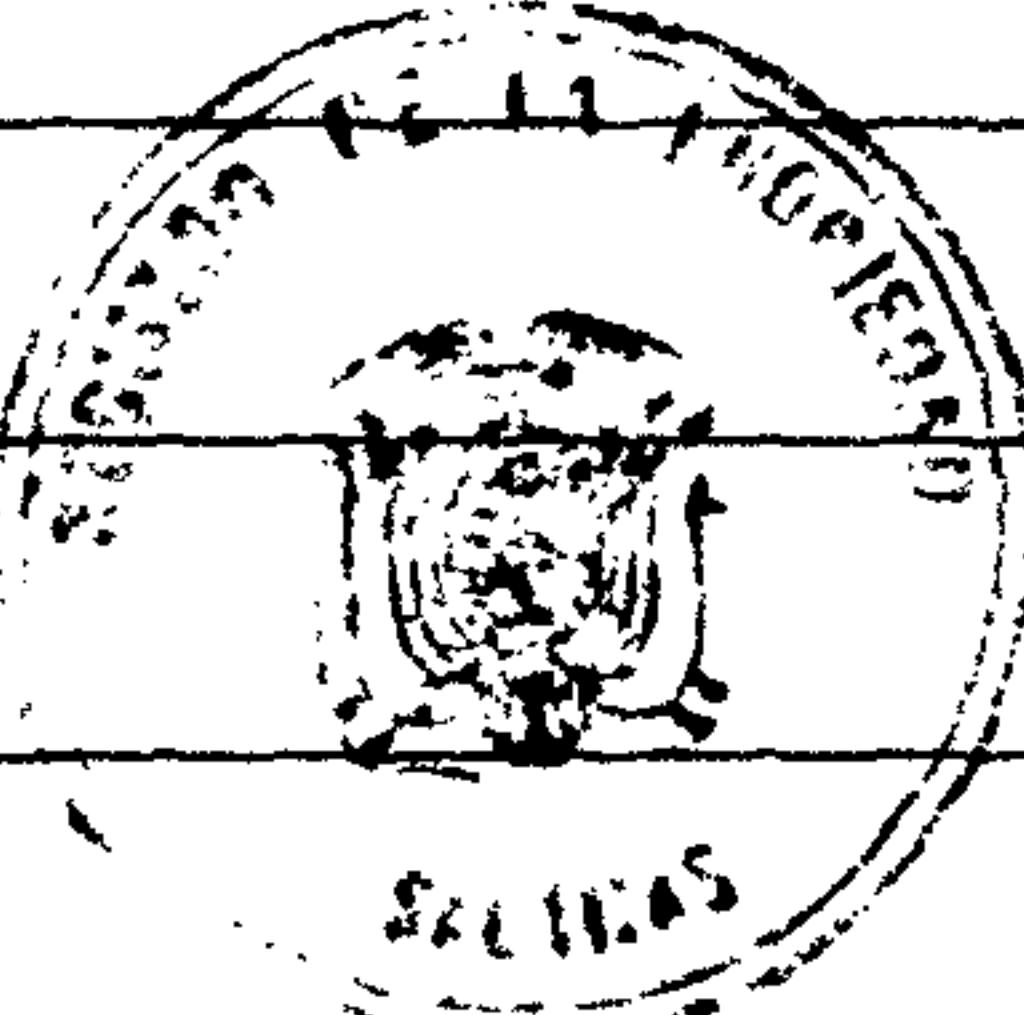
ESTA ESCRITURA EN CUMPLIMIENTO DE LO QUE DISPONE EL DECRETO -

739 EXPEDIDO POR EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA EL 20 DE AGOSTO

DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO (1.975) SALINAS, A LOS

VEINTIUN DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y

NUEVE .



Ag. Luis Colmont Patterson
Registrador de la Propiedad
Salinas