

NOTARIA DECIMO PRIMERA DEL CANTON QUITO  
ECRITURA DE ESCISION, DISMINUCION DE CAPITAL Y REFORMA DE  
ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA PEVISA S.A.

CUANTIA: 10'000.000,00

DI:

COPIAS

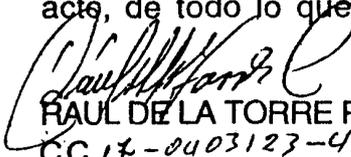
En la Ciudad de San Francisco de Quito, a los veinte días del mes de julio de mil novecientos noventa y cinco, ante mi, doctor Rubén Darfo Espinosa, Notario Décimo Primero del Cantón Quito, comparece el señor doctor Julio Raúl de la Torre Prado en calidad de Gerente General de la Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. conforme lo acredita el nombramiento que en original se acompaña al presente documento. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, residente en esta ciudad de Quito, mayor de edad y plenamente capaz, a quien de conocer doy fe y me solicita eleve a escritura pública la minuta que me entrega y que copiada textualmente dice.- SEÑOR NOTARIO.- En su registro de escrituras sirvase extender una de la cual conste una de escisión y reforma de estatutos contenida dentro de las siguientes cláusulas.- PRIMERA: COMPARECIENTE.- Interviene el Dr. Julio Raúl de la Torre Prado en su calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. como consta del nombramiento adjunto, a fin de dar cumplimiento a lo resuelto por la Junta General de Accionistas de dicha Compañía celebrada el día de mayo de mil novecientos noventa y cinco.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y residente en esta ciudad

de Quito.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a). La Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A., se constituyó mediante escritura otorgada ante el Notario Segundo del Cantón Quito, Dr. José Vicente Troya Jaramillo el doce de marzo de mil novecientos ochenta, e inscrita en el Registro Mercantil, el diecisiete de los mismos mes y año.- b). La Junta General de Accionistas de PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. celebrada el dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco, resolvió escindir la compañía PEVISA S.A. constituyendo la compañía INMOSECTOR S.A. ; y resolvió además la disminución del capital social de la compañía, y reforma de sus estatutos.- **TERCERA: ESCISION DE LA COMPAÑIA, DISMINUCION DE CAPITAL SOCIAL Y REFORMA DE ESTATUTOS.-** Con estos antecedentes, el Raúl de la Torre Prado, en la calidad que comparece, y a fin de dar cumplimiento a lo resuelto por la Junta General de Accionistas de la Compañía, escinde la compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. , constituyendo la Compañía INMOSECTOR S.A. ; disminuye el capital social de la compañía de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SUCRES , a la suma de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SUCRES, conforme a lo resuelto en la Junta General de Accionistas celebrada el dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco.- Además se reforman los estatutos sociales de la Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. de conformidad con lo resuelto por la Junta General de Accionistas de la Compañía, la cual se agrega al presente documento como habilitante.- **CUARTA: DECLARACION JURAMENTADA.-** Raúl de la Torre Prado, en mi calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. declaro bajo juramento que los datos consignados en el Acta de Junta general de Accionistas de la Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. celebrada el dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco, referentes a la escisión, disminución de capital y reforma de estatutos de

l  
r  
l  
o  
s  
L  
"E  
di  
qu  
me  
Av  
ce  
Co  
acc  
est  
den  
Got

la compañía, son datos verídicos con constan en los libros sociales y<sup>000004</sup> contables que reposan en los archivos de la compañía.- QUINTA.- ~~TRANSFERENCIA DE DOMINIO~~- Como consecuencia de la escisión ~~PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A.~~ transfiere en favor de INMOSECTOR S.A. el dominio del Inmueble ubicado en el "Edificio Patria", ubicado en la Parroquia Santa Prisca, Avenida Patria Seiscientos cuarenta, de esta ciudad y cantón Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que tiene una alícuota equivalente a Cincuenta y cuatro mil seiscientos treinta y cinco millonésimas, sobre la propiedad y más bienes comunes de dicho edificio, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones generales: Por el NORTE: En longitud de veinte y tres metros, con veinte centímetros, propiedad del señor Raúl Guarderas Guarderas. Por el SUR: En longitud de veinte y tres metros, con veinte centímetros, Avenida "Patria". Por el ESTE: En longitud de treinta y nueve metros, con ochenta centímetros, propiedad de COFIEC; y, por el OESTE: En longitud de treinta y nueve metros con setenta centímetros, de propiedad del señor Ernesto Ortuño Albornoz. Los linderos y dimensiones específicas del Cuarto Piso Alto del "Edificio Patria" son los siguientes: Por el NORTE: En longitud de diecisiete metros, con veinte centímetros, fachada Norte del edificio, que da hacia propiedad particular. Por el SUR: En longitud de diecisiete metros, con veinte centímetros, fachada sur del edificio, que da hacia la Avenida Patria. Por el ESTE: En longitud de diez metros, con noventa centímetros, fachada oriente del edificio, que da hacia el Edificio Cofiec; en longitud de dos metros, con setenta centímetros, hall de acceso; en longitud de dos metros, con sesenta centímetros, diafragma estructural de ascensores; y, en longitud de diez metros, con noventa centímetros, fachada oriente del edificio, que da hacia el edificio Cofiec. Por el OESTE: En longitud de veinte y cuatro metros, fachada

occidental del edificio, que da hacia una propiedad particular. Por ARRIBA: En una superficie de cuatrocientos cinco metros cuadrados, con treinta y dos decímetros cuadrados, losa medianera que los separa de los locales y oficinas del quinto piso del propio edificio; y, por ABAJO: En igual superficie de cuatrocientos cinco metros cuadrados, con treinta y dos decímetros cuadrados, losa medianera que los separa de los locales y oficinas del tercer piso del mismo edificio. B) La Compañía Pevisa S.A., adquirió el cuarto piso del "Edificio Patria" mediante aporte en especie realizado por la Asociación Cristina de Jóvenes de Quito: "YMCA", según escritura de Aumento de Capital otorgada el veinte y tres de Diciembre de mil novecientos ochenta y dos, ante la Notaria Segunda, Doctora Ximena Moreno, inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de Febrero de mil novecientos ochenta y tres; y, en el Registro Mercantil el treinta de Mayo de mil novecientos ochenta y tres; y, en el Registro Mercantil el treinta de Mayo de mil novecientos ochenta y tres.- Usted Señor Notario, se servirá agregar las cláusulas de estilo, a la cual se deberá agregar como documento habilitante el acta de Junta general de Accionistas y el nombramiento de Gerente General de la compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A., para el perfeccionamiento de esta escritura.- Hasta aquí la minuta, que se halla firmada por el doctor Raúl de la Torre, abogado con matrícula mil seiscientos cuarenta y uno, la misma que fue leída íntegramente, por mi, el Notario al compareciente, quien la acepta y se ratifica en el contenido y para constancia, firma conmigo en unidad de acto, de todo lo que doy fe.

  
RAUL DE LA TORRE PRADO  
C.C. 17-0403123-4  
C.V.


NOMBRAMIENTO

Señor Doctor  
Raúl de la Torre.  
Ciudad

Fecha de Otorgamiento: 22 de abril de 1995

Estimado señor :

1.-El directorio de la compañía PEVISA S.A. en resolución tomada el día 22 de abril de 1995 designó a usted para el cargo de Gerente General de la Compañía por un período de un año.

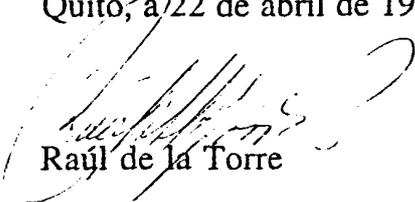
2.- El Gerente General ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía. Sus facultades constan en la Escritura de Constitución de la compañía otorgada el 12 de marzo, de 1980 , ante el Notario Segundo del Cantón Quito, Dr. José Vicente Troya inscrita en el Registro Mercantil el día 17 de abril de 1980.

3.- La Junta General autorizó al suscrito, para otorgar el presente nombramiento.

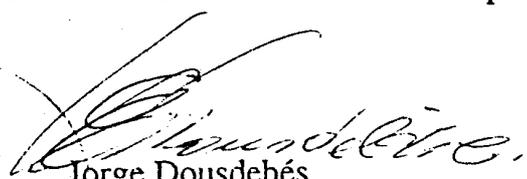
  
Jorge Dousdebés  
Secretario Ad-Hoc

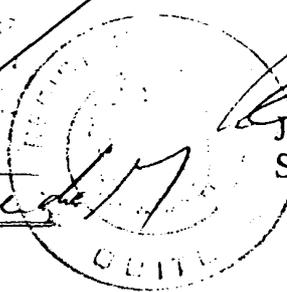
ACEPTACION: Acepto desempeñar el cargo de Gerente General de la Compañía PEVISA S.A

Quito, a 22 de abril de 1995

  
Raúl de la Torre

RAZON: Certifico que el señor doctor Raúl de la Torre aceptó el nombramiento que antecede.

  
Jorge Dousdebés  
Secretario Ad-Hoc



**ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPANIA PEVISA S.A**

En la ciudad de Quito, a los ~~dos días del mes de mayo~~ de mil novecientos noventa y cinco, a las diez horas, en el local de la compañía ubicado en la Av. Patria 640 y Amazonas, en esta ciudad de Quito, se encuentran reunidos los Accionistas de la Compañía PEVISA S.A de conformidad con el siguiente detalle:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>
Esteban Pérez A.	5'000.000,00
Jorge Pérez S.	1'395.000,00
José M. Pérez A.	1'907.000,00
René Bustamante M.	908.000,00
Eduardo Córdova	908.000,00
Jorge Dousdebés	908.000,00
José Rumazo A.	1'181.000,00
Raúl de la Torre	817.000,00
Federico Chiriboga	970.000,00
Francisco Roldán	944.000,00
Sebastián Pérez A.	1'000.000,00
	-----
<b>TOTAL</b>	<b>15'938.000,00</b>

En vista de que se encuentra representada la totalidad del capital suscrito y pagado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 280 de la Ley de Compañías y los Estatutos Sociales, los presentes resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Universal de

~~Socios y en la forma y al siguiente orden del día:~~

1.- ~~Escisión de la Compañía PEVISA S.A.~~

- 2.- Conocer y resolver sobre la disminución del capital social de PEVISA S.A. y reforma de estatutos.
- 3.- Conocer y resolver sobre las bases de la operación.

La Junta general procede a tratar el primer punto del orden del día.

#### PRIMER PUNTO

##### 1. ESCISION DE LA COMPAÑIA PEVISA S.A.

El Gerente General expone a los accionistas los antecedentes y razones de la escisión proyectada y somete a consideración de los mismos los efectos de la operación. La compañía PROMOCIONES ECUATORIANA DE VIVIENDA S.A. (PEVISA) se escindirá conservando su naturaleza jurídica y se creará la compañía INMOSECTOR S.A. a la cual se le otorgará Cuatro millones novecientos noventa y nueve mil sucres del capital que corresponde a Esteban Pérez Arteta en PEVISA S.A. y mil sucres del capital que corresponde a José Rumazo.

Discutida la moción, ésta es aceptada por la Junta general por unanimidad.

#### SEGUNDO PUNTO:

##### DISMINUCION DEL CAPITAL DE PEVISA S.A.

La junta General, aprueba por unanimidad la disminución del capital social de la Compañía Pevisa, de S/.15'938.000,00 (Quince millones, novecientos treinta y ocho mil sucres) a S/.10'938.000,00 (Diez millones, novecientos treinta y ocho mil sucres) luego de la escisión que se aprueba en la presente junta.

Además se aprueban por unanimidad los siguientes

a). Reformar el Artículo cinco del título segundo de los estatutos de la compañía, el mismo que reformado dirá:

**ARTICULO CINCO.- CAPITAL.-** "El capital social de PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A. es de diez millones, novecientos treinta y ocho mil sucres, dividido en diez mil novecientos treinta y ocho acciones ordinarias y nominativas de mil sucres cada una, que van numeradas del cero cero cero uno al diez mil".

b). Que el Notario Segundo del Cantón Quito, tome razón al margen de la escritura de constitución de la compañía de fecha 12 de marzo de 1980 ; y de la reforma de estutos celebrada el 23 de diciembre de 1982.

**TERCER PUNTO:**

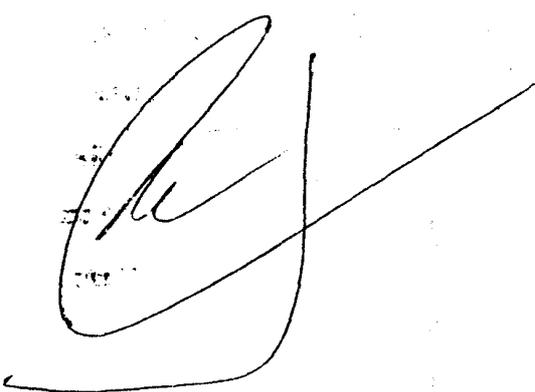
**BASES DE LA OPERACION**

Para la Escisión de la compañía PEVISA S.A La Junta General de accionistas resuelve aprobar las siguientes bases de la operación:

1- Manifestar su conformidad con el balance a la fecha, de 15 de abril de 1995 que se agrega al expediente.

2.- Escindir se constituyendo la compañía INMOSECTOR S.A a la que se adjudica del balance de PEVISA S.A lo siguiente:

**2.2 DE LAS CUENTAS DEL ACTIVO**



c  
2  
ni  
(8  
3.-  
(Al  
ant  
4-1

2.2.1 El Inmueble ubicado en el cuarto piso del Edificio Patria de la Avenida Patria No 640 , por un valor en el mercado de Seiscientos ochenta y tres millones, seiscientos sesenta y nueve mil, ochocientos noventa sucres. (683'669.890,00).

2.2.2 DEPRECIACION ACUMULADA.- Cuatrocientos diez millones, ochocientos once mil, quinientos cincuenta y siete sucres (410'811.557,00)

2.2.3 Cuarenta y cuatro mil setecientos setenta sucres (44.770,00) tomado de la cuenta "BANCOS" del Balance de PEVISA S.A.

### 2.3 DE LAS CUENTAS DEL PASIVO

2.3.1 Un capital social tomado de la cuenta "CAPITAL SOCIAL" del balance de PEVISA S.A., de cinco millones (5'000.000,00) que será dividido en cinco mil acciones de mil sucres cada una.

2.3.2 Diez y ocho mil setecientos diez sucres (18.710,00) tomado de la cuenta "RESERVA LEGAL" del Balance de PEVISA S.A.

2.3.3 Ciento veinte millones, siete mil, trescientos treinta sucres (120'007.370,00) de la cuenta "RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO" del Balance de PEVISA S.A.

2.3.4 REEXPRESION MONETARIA.- Doscientos treinta y tres millones, setecientos noventa y un mil, ciento noventa y ocho sucres (233'791.198,00)

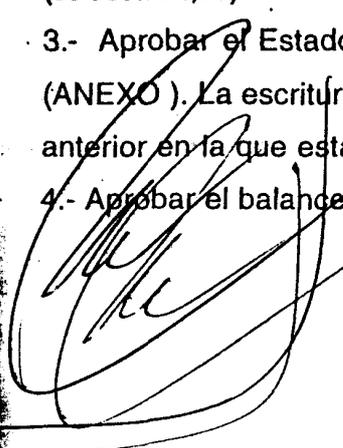
2.3.5 UTILIDADES ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES.- Doscientos un mil, doscientos ocho sucres (201.208,00).

2.3.6 Ciento setenta y cinco mil, seiscientos veinte y nueve sucres (175.629,00) de la cuenta "PERDIDAS AL 15/ABRIL/1995. del Balance de PEVISA S.A.

2.3.7 PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES.- Ochenta y cinco millones, novecientos treinta y nueve mil, setecientos cincuenta y cuatro sucres (85'939.754,00)

3.- Aprobar el Estado de las Cuentas escindidas del Balance de PEVISA S.A (ANEXO ). La escritura de la escisión se otorgará con el Balance cortado al día anterior en la que esta se celebre incluidas las cuentas aqui detalladas.

4.- Aprobar el balance inicial de INMOSECTOR S.A ( ANEXO 2)



5.- Aprobar los Estatutos de la compañía INMOSECTOR, los que constan como anexo a la presente Acta.

6.- Autorizar al Gerente General para que eleve la correspondiente escritura pública de escisión. Queda también facultado para someter dicha escritura a la aprobación de la Superintendencia de Compañías así como para ejecutar cuantos actos y procedimientos sean necesarios para el perfeccionamiento de la escisión en los términos que constan en esta acta.

7.- Expresar su conformidad para que se anulen las acciones que le corresponden a Esteban Pérez Arteta en el capital de PEVISA S.A en razón de esta escisión.

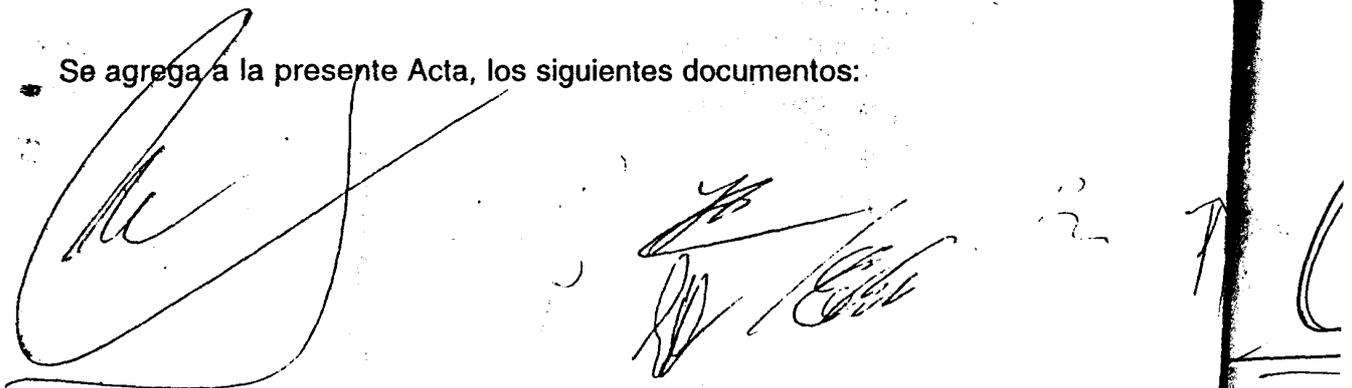
8.- PEVISA S.A mantendrá su naturaleza jurídica luego de la escisión.

El Presidente toma la palabra y mociona la aprobación íntegra de las bases de la escisión así como el estado de cuentas afectadas del balance de PEVISA S.A y el balance inicial de INMOSECTOR S.A que consta anexo a la presente escritura y que fueron entregados a los accionistas.

La junta general aprueba por unanimidad la moción presentada y dispone que los anexos se incorporen al expediente de esta junta como documentos habilitantes en la escritura pública que se otorgue para perfeccionar esta decisión.

#### DOCUMENTOS.-

Se agrega a la presente Acta, los siguientes documentos:

The block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller signatures and initials, including one that appears to be 'J.P.' and another that looks like 'E.P.'. There are also some vertical lines and marks on the right side of the page.

0000018

- 1.- Lista de asistentes a la Junta
- 2.- Balances
- 3.- Estatutos de INMOSECTOR S.A
- 4.- Cuadro de integración de capital de PEVISA S.A luego de la escisión
- 5.- Cuadro de integración de capital de INMOSECTOR S.A

Por no haber más asuntos que tratar el Presidente declara un receso para la elaboración de la presente Acta.

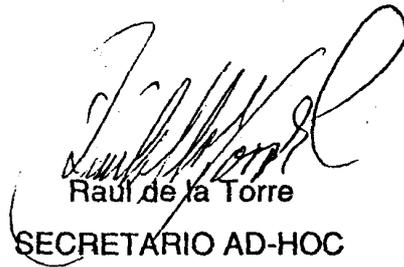
Reanudada la sesión, el Secretario dá lectura a la presente acta, la cual es aprobada por unanimidad.

Para constancia de todo lo cual firman los asistentes. Se levanta la sesión a las 15h00.



Eduardo Cordova

PRESIDENTE



Raúl de la Torre

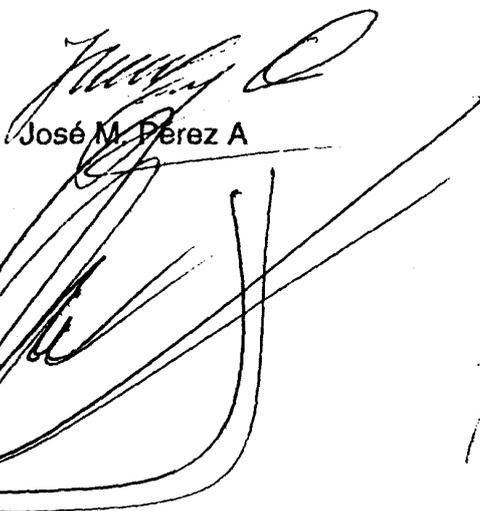
SECRETARIO AD-HOC



Esteban Pérez A



Jorge Pérez S.



José M. Pérez A

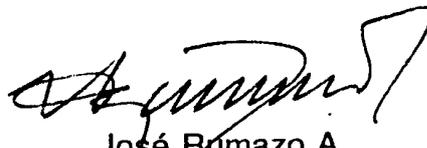


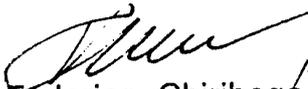
René Bustamante M.

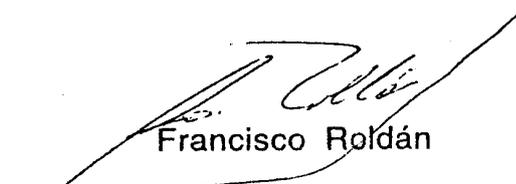
a  
s  
a

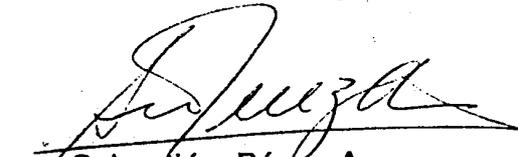
Siguen firmas suscriptores del Acta de Junta General Universal de Accionistas de la Compañía PEVISA S.A. . . .

  
Jorge Dousdebés

  
José Rumazo A.

  
Federico Chiriboga

  
Francisco Roldán

  
Sebastián Pérez A.

**CUADRO DE INTEGRACION DE CAPITAL DE LA COMPAÑIA  
INMOSECTOR S.A.**

NOMBRE	NACIONALIDAD	NO. ACCIONES	TOTAL
Esteban Pérez Arteta	Ecuatoriana	4.999	4'999.000,00
José M. Rumazo A.	Ecuatoriana	1	1.000,00
<b>TOTAL ACCIONES:</b>		<b>5.000</b>	<b>5'000.000,00</b>

**CUADRO DE INTEGRACION DE CAPITAL DE LA COMPAÑIA  
PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A.**

NOMBRE	NACIONALIDAD	No. ACCIONES	TOTAL
✓ Jorge Pérez Serrano	Ecuatoriana	1.395	1'395.000,00 ✓
✓ José M. Pérez A.	Ecuatoriana	1.907	1'907.000,00 ✓
✓ René Bustamante M.	Ecuatoriana	908	908.000,00 ✓
✓ Eduardo Córdova G.	Ecuatoriana	908	908.000,00 ✓
✓ Jorge Dousdebés	Ecuatoriana	908	908.000,00 ✓
✓ José Rumazo Arcos	Ecuatoriana	1.180	1'180.000,00 ✓
✓ Raúl de la Torre	Ecuatoriana	817	817.000,00 ✓
✓ Federico Chiriboga	Ecuatoriana	970	970.000,00 ✓
✓ Francisco Roldán C.	Ecuatoriana	944	944.000,00 ✓
✓ Sebastián Pérez A.	Ecuatoriana	1.000	1'000.000,00 ✓
Esteban Pérez A.	Ecuatoriana	1	1.000,00
TOTAL ACCIONES			10'938.000,00



La compañía INMOSECTOR S.A se organiza de conformidad con las leyes vigentes en el Ecuador y con las estipulaciones contenidas en los siguientes estatutos:

## Capítulo 1

Del nombre, nacionalidad, domicilio,  
objeto social y duración de la compañía

Artículo 1.- Nombre:

La denominación de la Compañía es INMOSECTOR S. A.

Artículo 2.- Nacionalidad y Domicilio:

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en ~~la ciudad de Quito~~, pero podrá establecer agencias o sucursales en otras ciudades del país o en el exterior.

Artículo 3.- Objeto:

La compañía tiene por objeto dedicarse ~~a la actividad inmobiliaria y mercantil~~. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá dedicarse a la compra-venta, permuta, arrendamiento y comodato de toda clase de bienes muebles e inmuebles, pudiendo intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, ~~aportar capital~~ a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías. En general, la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes para su cumplimiento.

Artículo 4.- Duración:

La duración de la Compañía será ~~de cincuenta años~~, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución, pero este plazo podrá prorrogarse, o disolverse la Sociedad y liquidarse antes de su cumplimiento, por decisión tomada por la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Décimo Cuarto, literal c) de estos Estatutos, o por las demás causas legales enumeradas en el Artículo 394 de la Ley de Compañías.

## Capítulo II

### Del capital y su Integración

0000020

#### Artículo 5.- Capital:

El capital social es de cinco millones de sucre ~~(S/5'000.000,00)~~ dividido en cinco mil acciones de mil sucres cada una.

#### Artículo 6.- Acciones:

Las acciones serán ordinarias y nominativas y estarán numeradas del número cero cero cero uno al cinco mil cada acción da derecho, en proporción a su valor pagado, a voto en la Junta General, a participar en las utilidades y a los demás derechos establecidos en la Ley.

#### Artículo 7.- Títulos de acciones:

Los títulos de acciones se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados, y estarán firmados por el Presidente y por el Gerente General de la Sociedad. Entregado el título al accionista, éste suscribirá el correspondiente talonario.

Cada título podrá representar una o más acciones y cualquier accionista podrá pedir que se fraccione uno de sus títulos en varios, de conformidad con lo que dispone la ley y el reglamento correspondiente. Los gastos que este cambio ocasionare serán de cargo del accionista.

Los títulos de acciones se inscribirán en el Libro de Acciones y Accionistas, en el que se anotarán las sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurran respecto al derecho sobre las acciones. La transferencia del dominio de las acciones nominativas no surtirá efecto contra la sociedad ni contra terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el Libro de Acciones y Accionsitas. Esta inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del representante legal de la compañía, siempre que se haya comunicado a ésta la transferencia en un instrumento fechado y suscrito conjuntamente por el cedente y el cesionario; o mediante comunicaciones separadas suscritas por cada uno de ellos. Dichas comunicaciones deberán ser archivadas. Igualmente, podrá efectuarse la Inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas, si se entregare

al representante legal el título de acción en el que conste la nota de cesión respectiva. En este caso se anulará y archivará el título y se emitirá en su lugar uno nuevo a nombre del cesionario.

Si el título de acción se extraviare o destruyere, la Compañía podrá anular el título y conferir uno nuevo al respectivo accionista a pedido escrito de éste, previa publicación por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, a costa del accionista, y después de transcurridos treinta días, contados a partir de la fecha de la última publicación. Mientras el accionista no haya pagado íntegramente las acciones por él suscritas, se emitirá a sus favor el correspondiente certificado provisional, de acuerdo con la ley.

### Capítulo III

#### De la Junta General

##### Artículo 8.- Órgano Supremo:

La Junta General es el órgano supremo de la Sociedad y tendrá todos los deberes, atribuciones y responsabilidades que señala la Ley, y sus resoluciones, válidamente adoptadas, obligan aún a los ausentes o disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos de la Ley de Compañías.

Son atribuciones de la Junta General, además de las establecidas en el Artículo 9 de los Estatutos, las siguientes:

- a) Nombrar y remover al Presidente, Gerente General y Comisarios de la Compañía.
- b) Fijar la retribución de los funcionarios por ella elegidos;
- c) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.
- d) Resolver la emisión de partes beneficiarias y de obligaciones.
- e) Resolver sobre el aumento o disminución del capital social, la emisión de dividendos-acciones, la constitución de reservas especiales o facultativas, la amortización de acciones y, en general, acordar todas las modificaciones al contrato social y las reformas de estatutos.

0000021

- f) Interpretar los estatutos sociales de modo obligatorio.
- g) Disponer el establecimiento y supresión de sucursales, agencias o servicios, fijar su capital y nombrar a sus representantes.
- h) Dictar los reglamentos administrativos internos de la compañía, inclusive su propio reglamento, y definir las atribuciones de los diversos administradores y funcionarios, en caso de conflicto de atribuciones.
- i) Autorizar a los representantes legales para firmar contratos o contratar préstamos cuyo valor exceda del límite que será fijado periódicamente por la misma Junta, así como para enajenar, gravar o limitar el dominio sobre los bienes inmuebles de la compañía, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de compañías.
- j) Autorizar a los representantes legales para otorgar fianzas o garantías en representación de la compañía; o para suscribir con terceras personas en obligaciones adquiridas por éstas. Los representantes legales no requerirán autorización de la Junta para otorgar las garantías que fueren necesarias para el retiro de las mercaderías de la aduana o para asegurar el interés fiscal en juicios en que la compañía sea parte, que se ventilen ante el Tribunal Fiscal.
- k) Autorizar el otorgamiento de Poderes Generales.
- l) Aprobar el presupuesto y el plan general de actividades de la compañía a base de los proyectos que deberán ser presentados por el Gerente General.
- m) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley, los presentes Estatutos o los reglamentos y resoluciones de la misma Junta General.

Artículo 9.- Juntas Ordinarias:

Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán, por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, para considerar los siguientes asuntos:

- a) Conocer las cuentas, el balance, el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, los informes que le presentarán el Gerente General y los Comisarios acerca de los negocios sociales, y dictar su resolución. No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubiesen sido precedidas por informe de los Comisarios.
- b) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.
- c) Considerar cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día, de acuerdo a la convocatoria, y resolver al respecto.

La Junta General Ordinaria podrá deliberar sobre la suspensión y remoción de los administradores, aún cuando el asunto no figure en el orden del día.

#### Artículo 10.- Juntas Extraordinarias:

Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época del año, en el domicilio principal de la compañía.

En las Juntas Extraordinarias no podrá tratarse sino de los asuntos para los cuales fueron expresamente convocadas, salvo lo prescrito en el Artículo 280 de la Ley de Compañías y en el Artículo 15 de los presentes estatutos.

#### Artículo 11.- Presidencia y Secretaría:

La Junta General será presidida por el Presidente y a falta de éste por quien la Junta designare.

Actuará como Secretario el Gerente General o la persona que la Junta General designe, en este orden.

#### Artículo 12.- Mayoría:

Las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la Junta, salvo las excepciones previstas en la Ley y los Estatutos. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.

Artículo 13.- Convocatoria:

0000022

Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o el Gerente General de la Compañía. En caso de urgencia podrán ser convocados por los Comisarios.

El o los accionistas que representen por lo menos el 25% del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier tiempo, al Presidente o al Gerente General de la Compañía, la convocatoria a una Junta General de accionistas para tratar de los asuntos que indiquen en su petición. Si este pedido fuere rechazado o no se hiciera la convocatoria dentro del plazo de quince días contados desde el recibo de la petición, se estará a lo dispuesto en el Artículo 226 de la Ley de Compañías.

La Junta General sea ordinaria o extraordinaria, será convocada por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación, por lo menos, al fijado para la reunión, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 15. La convocatoria a Junta General deberá hacerse además, mediante comunicaciones escritas o telegráficas dirigidas a aquellos accionistas que así lo hubieren solicitado previamente por escrito, e indicado a la Compañía sus respectivas direcciones. La convocatoria deberá señalar lugar, día, hora y objeto de la reunión.

Los Comisarios serán, especial e individualmente convocados por nota escrita, además de la mención correspondiente que deberá hacerse en el aviso de prensa que contenga la convocatoria a los accionistas.

Artículo 14.- Quórum de Instalación:

- a) La Junta General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria, si no está representada por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado.

Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera convocatoria.

- b) Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes y se expresará así en

la convocatoria que se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria.

- c) Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión o la disolución de la compañía, y en general cualquier modificación de los estatutos, se estará a lo dispuesto en la ley.
- d) Para la verificación del quórum no se esperará más de una hora desde la prevista en la convocatoria.

#### Artículo 15.- Juntas Universales:

No obstante lo establecido en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar de cualquier asunto, siempre que esté presente la totalidad del capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Sin embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. En el caso previsto en este artículo, todos los socios, o quienes los representen deberán suscribir el acta, bajo sanción de nulidad.

#### Artículo 16.- Actas:

Las actas de las Juntas Generales se llevarán en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva y rubricadas una por una por el Secretario.

### Capítulo IV

#### De la Administración y Representación de la Sociedad

#### Artículo 17.- Administración y Representación:

La Sociedad será administrada por un Presidente y por un Gerente General.

La Sociedad será representada judicial y extrajudicialmente tanto por el Presidente como por el Gerente General, quienes actuarán indistintamente.

0000023

Sección Primera: Del Presidente:

Artículo 18.- Nombramiento y atribuciones:

El Presidente será elegido por la Junta General y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Convocar y presidir la Junta General.
- b) Cuidar del cumplimiento de las presentes estipulaciones y de las leyes de la República en la marcha de la Sociedad.
- c) Representar a la compañía, legal, judicial y extrajudicialmente.
- d) Sustituir al Gerente General en caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva de éste, hasta que la Junta General designe nuevo Gerente General.
- e) Supervigilará la gestión del Gerente General y más funcionarios de la compañía.
- f) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la Ley, las presentes estipulaciones o los reglamentos y resoluciones de la Junta General.

Sección Segunda: Del Gerente General:

Artículo 19.- Nombramiento y atribuciones:

~~El Gerente General~~ será nombrado por la Junta General y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a) ~~Representar a la compañía, legal, judicial y extrajudicialmente, y administrar la compañía, sujetándose a los requisitos y limitaciones que le imponen la ley y los presentes estatutos.~~
- b) Dirigir e intervenir en todos los negocios y operaciones de la compañía con los requisitos señalados en estos estatutos.

- c) Abrir cuentas corrientes bancarias y girar, aceptar y endosar letras de cambio y otros valores negociables, cheques u órdenes de pago, a nombre y por cuenta de la compañía.
- d) Firmar contratos o contratar préstamos, sujetándose a las limitaciones que periódicamente le señale la Junta General.
- e) Comprar, vender o hipotecar inmuebles y, en general, intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de bienes que implique transferencia de dominio o gravamen sobre ellos, previa autorización de la Junta General.
- f) Conferir poderes. Para el caso de poderes generales necesitará autorización previa de la Junta General.
- g) Contratar a los trabajadores de la compañía y dar por terminados sus contratos cuando fuere conveniente para los intereses sociales, ciñéndose a lo que dispone la Ley.
- h) Tener bajo su responsabilidad todos los bienes de la sociedad y supervigilar la contabilidad y archivos de la sociedad.
- i) Llevar los libros de actas, de acciones y accionistas y el libro talonario de acciones.
- j) Firmar junto con el Presidente los títulos de acciones.
- k) Presentar anualmente a la Junta General un informe sobre los negocios sociales, incluyendo cuentas, balance y más documentos pertinentes.
- l) Presentar mensualmente un balance de comprobación al Comisario y entregarle, además, anualmente y con la debida anticipación a la fecha de la reunión de la Junta General, un ejemplar del balance general, del estado de pérdidas y ganancias y sus anexos, y de su informe.
- m) Elaborar el presupuesto anual y el plan general de actividades de la compañía y someterlos a la aprobación de la Junta General.
- n) En general, tendrá todas las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la compañía y todas las atribuciones y deberes determinados en la Ley para los

administradores y que estos estatutos no hayan otorgado a otro funcionario u organismo.

0000024

**Artículo 20.- Responsabilidad:**

El Gerente General estará sujeto a la supervisión del Presidente, y caso de que realizare un acto o celebrare un contrato sin las autorizaciones previstas en los artículos precedentes, o a pesar de haberle manifestado su oposición al mismo el Presidente, tal acto o contrato obligará a la compañía frente a terceros de conformidad con el Artículo 12 de la Ley de Compañías; pero el Gerente General será personalmente responsable para con la compañía por los perjuicios que tal acto o contrato causare.

**Sección Tercera: Disposiciones Comunes:**

**Artículo 21.-**

El Presidente, el Gerente General y los Comisarios de la compañía podrán ser o no accionistas de ésta y serán elegidos por períodos de dos años, pudiendo sin embargo permanecer en sus cargos hasta ser debidamente reemplazados. Al término del período podrán ser reelegidos por otro nuevo período, y así indefinidamente.

**Artículo 22.- Subrogaciones:**

En caso de ausencia o incapacidad, temporales o definitivas del Gerente General, hasta que la Junta General designe nuevo Gerente General, lo reemplazará provisionalmente, con todos sus deberes y atribuciones, el Presidente de la compañía.

**Capítulo V**

**Del ejercicio económico, beneficios, reservas,  
fiscalización y liquidación**

**Artículo 23.- Ejercicio Económico:**

El ejercicio económico de la sociedad terminará el 31 de diciembre de cada año.

**Artículo 24.- Fondo de Reserva y Utilidades:**

La formación del fondo de reserva legal y el reparto de utilidades serán cumplidos por la Junta General y de acuerdo con lo dispuesto por la Ley. Como todas las acciones de la sociedad son ordinarias y no existen preferidas, los beneficios repartidos a cada accionista estará en proporción directa al valor pagado de sus acciones.

**Artículo 25.- Comisarios:**

La Junta General designará dos comisarios, uno principal y otro suplente, los cuales tendrán los deberes, atribuciones y responsabilidades señalados por la Ley y aquellos que les fije la Junta General.

**Artículo 26.- Liquidador:**

En caso de disolución y liquidación de la compañía, no habiendo oposición entre los socios, el Gerente General asumirá las funciones de liquidador. Más, de haber oposición a ello, se elegirá al liquidador en Junta General Ordinaria o Extraordinaria, señalándosele las facultades especiales.

Hasta aquí los estatutos.

**PEVISA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 19 DE JULIO DE 1.995**

0000025

**ACTIVO**

**CORRIENTE**

144.422

BANCOS 61.062

IMPUESTOS RETENIDOS 83.360

**TOTAL ACTIVO:**

**FIJO**

880.188.172

**INMUEBES**

CUARTO PISO 683.669.890

(-) DEPRECIACION -410.811.557 272.858.333

QUINTO PISO 760.858.426

(-) DEPRECIACION -457.193.507 303.664.919

SEXTO PISO 760.858.426

(-) DEPRECIACION -457.193.506 303.664.920

**TOTAL ACTIVOS:**

**880.332.594**

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**Patrimonio**

880.332.594

Capital Social 15.938.000

Reserva Legal 60.356

Reserva por Revalorización Patrimonio 387.311.584

Reexpresión Monetaria 754.165.155

Pérdidas Ejercicios Anteriores -277.225.012

Utilidades Acumuladas Años Anteriores 649.058

Pérdidas al 15 de Abril de 1.995 -566547

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:**

**880.332.594**

[Signature]

Gerente

[Signature]

Mante...

**PEVISA S.A. 2**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 19 DE JULIO DE 1.995**

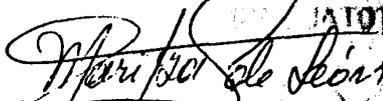
**ACTIVO**

<b>CORRIENTE</b>		99.652
BANCOS	16.292	
IMPUESTOS RETENIDOS	83.360	
<b>TOTAL ACTIVO:</b>		
<b>FIJO</b>		607.329.839
<b>INMUELBES</b>		
QUINTO PISO	760.858.426	
(-) DEPRECIACION	<u>-457.193.507</u>	303.664.919
SEXTO PISO	760.858.426	
(-) DEPRECIACION	<u>-457.193.506</u>	303.664.920
<b>TOTAL ACTIVOS:</b>		<b>607.429.491</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**

<b>Patrimonio</b>		607.429.491
Capital Social	10.938.000	
Reserva Legal	41.646	
Reserva por Revalorización Patrimonio	267.304.214	
Reexpresión Monetaria	520.373.957	
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-191.285.258	
Utilidades Acumuladas Años Anteriores	447.850	
Pérdidas al 15 de Abril de 1.995	-390.918	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		<b>607.429.491</b>

Gerente

  
 Maritza Galarza  
 Contadora

INMOSECTOR S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 19 DE JULIO DE 1.995

0000026

ACTIVO

CORRIENTE

44.770

BANCOS

44.770

FIJO

272.858.333

INMUELBES

CUARTO PISO

683.669.890

(-) DEPRECIACION ACUMULADA

-410.811.557

TOTAL ACTIVOS:

**272.903.103**

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

272.903.103

Capital Social

5.000.000

Reserva Legal

18.710

Reserva por Revalorización Patrimonio

120.007.370

Reexpresión Monetaria

233.791.198

Pérdidas Ejercicios Anteriores

-85.939.754

Utilidades Acumuladas Años Anteriores

201.208

Pérdidas al 15 de Abril de 1.995

-175.629

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:

**272.903.103**

  
Gerente

  
Mánitza Galarza  
Contadora

Se otorgó ante mí ,  
en fe de ello confiero esta T E R C E R A COPIA -  
CERTIFICADA , firmada y sellada en Quito , a vein  
te y seis de Octubre de mil novecientos noventa y  
cinco . -

DR. RUBEN DARIO  
ESPINOSA I.  
NOTARIO  
DECIMO PRIMERO  
QUITO - ECUADOR

*Ruben D.*  
~~DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.,~~  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.

RAZON: Mediante Resolución No. 96-1-1-1-0932 dictada el 28  
de Marzo del presente año, por la Superintendencia de  
Compañías, fue aprobada la escritura pública de escisión,  
disminución de capital y reforma de estatutos de la  
Compañía PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S. A.,  
otorgada ante mí, el 20 de Julio de 1.995.- Tomé nota de  
este particular al margen de la respectiva matriz.- Quito,  
a dos de Abril de mil novecientos noventa y seis.-

DR. RUBEN DARIO  
ESPINOSA I.  
NOTARIO  
DECIMO PRIMERO  
QUITO - ECUADOR

*Ruben D.*  
~~DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO~~  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DE QUITO.

*[Signature]*

*[Signature]*

Pro. Xi  
Morenc  
Solir  
OTARI



ro. Ximena  
Moreno de  
Solines  
OTARIA 2a.

ZON: Cumpliendo lo ordenado por la señora Intendente de Com-  
pañias, en su Resolución NQ 96.1.1.1,0932 de fecha 28 de Mar-  
zo de 1996; Tomé nota de la Escritura de Escisión, Disminución  
de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañia PEVISA S.A.  
otorgada ante el Notario Decimo Primero, el 20 de Julio de  
1995, al margen de la matriz, de la Escritura de Constitución  
de esta misma Compañia celebrada ante el Doctor José Vicente  
Troya Jaramillo, el 12 de Marzo de 1980, cuyo archivo se en-  
cuentra actualmente a mi cargo.-

QUITO, A 2 DE MARZO DE 1996.-

*Ximena Moreno de Solines*

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA



Con esta fecha queda inscrita la presente escritura

en el Registro de Propiedad Horizontal, tomo 34

Quito, a 6 de Marzo de 19 96

EL REGISTRADOR  
*[Signature]*  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
ENCARGADO

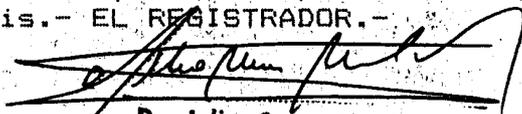


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

0000028

ta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DE LA SRA. INTENDENTA JURIDICA DE LA OFICINA MATRIZ, DE 28 DE MARZO DE 1996, bajo el número 1582 del Registro Mercantil, tomo 127.- Se tomó nota al margen de la inscripción número 325 del Registro Mercantil de diez y siete de abril de mil novecientos ochenta, a fs. 785 tomo 111.- Queda archivada la segunda copia Certificada de la Escritura Pública de Escisión de " PROMOCIONES ECUATORIANAS DE VIVIENDA PEVISA S.A.", la Disminución de Capital y la Reforma de Estatutos; y la Creación de " INMOSECTOR S.A." con domicilio en Quito,.- Otorgada el 20 de julio de 1995, ante el Notario DECIMO PRIMERO del Cantón Quito, DR. RUBEN DARIO ESPINOSA.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. Cuarto de la citada Resolución de conformidad a lo establecido en el decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el repertorio bajo el número 13440.- Quito, a diez y ocho de junio de mil novecientos noventa y seis.- EL REGISTRADOR.-

ND.-



Dr. Julio César Almeida M.  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL  
CANTON QUITO

