

ESCRITURA NUMERO:



Dr.  
O. Correa B.  
Notario Décimo  
Guayaquil - Ecuador



AUMENTO DE CAPITAL, REFOR-  
Y CODIFICACION INTEGRAL DE  
LOS ESTATUTOS SOCIALES DE  
LA COMPAÑIA PREDIAL JULIO  
ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA -  
PREJULENSA.-----  
CUANTIA: \$ 1'480.000,00 .----

En la ciudad de Santiago de Guayaquil, Capi-  
tal de la Provincia del Guayas, República del  
Ecuador, hoy día jueves veintiocho de Septiembre -  
de mil novecientos ochenta y seis, ante mí -  
Doctor OVIDIO CORREA BUSTAMANTE, Abogado Notario  
DECIMO del Cantón, comparece a la celebración  
de la presente escritura el señor ALBERTO BUS-  
TAMANTE ILLINGWORTH, quien declara ser ecuatoria-  
no, casado, Ejecutivo, en su calidad de GEREN-  
TE de la Compañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIE-  
DAD ANONIMA PREJULENSA, según nombramiento que  
se inserta en la matriz. Por los derechos que  
representa y por sus propios derechos respec-  
tivamente, mayor de edad, domiciliado en esta  
ciudad, capaz para obligarse y contratar a -  
quien de conocer doy fe. Bien instruido en el  
objeto y resultados de esta escritura pública  
de AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA Y CODIFICACION  
INTEGRAL DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA COM-  
PAÑIA PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA -



1 PREJULENSA, a la que proceden de una manera  
2 libre y espontánea, para que la autorice me  
3 presenta la minuta que dice así: SEÑOR NOTA  
4 RIO: Sírvasse autorizar en el Registro de Es  
5 crituras Públicas a su cargo, una por la -  
6 que conste el aumento de capital, reforma y  
7 codificación integral de los Estatutos Socia-  
8 les de la Compañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SO  
9 CIEDAD ANONIMA PREJULENSA, al tenor de las -  
10 cláusulas siguientes: PRIMERA: INTERVINIENTE.-  
11 Otorga la presente escritura el suscrito se-  
12 ñor Alberto Bustamante Illingworth, en su ca  
13 lidad de Gerente de la Compañía y como tal,  
14 su representante legal, tal como lo acredita  
15 con su nombramiento debidamente inscrito, do-  
16 cumento del cual se acompaña copia para que  
17 sea transcrito en la matriz de ésta escritu  
18 ra; y, expresamente autorizado para celebrar  
19 este acto por la Junta General de Accionistas  
20 en su sesión celebrada el siete de Julio de  
21 mil novecientos ochenta y seis; documento ha-  
22 bilitante que se agrega a la matriz de ésta  
23 escritura. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Mediante  
24 escritura pública celebrada ante la Notaria -  
25 Décima Tercera Doctora Norma Plaza de García  
26 el diecisiete de Junio de mil novecientos -  
27 setenta y seis debidamente inscrita en el Re-  
28 gistro Mercantil el doce de Julio de mil no





Dr.  
O. Correa B.

Notario. Décimo  
Guayaquil - Ecuador

2

vecientos setenta y seis se constituyó la Com-  
pañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PRE-  
JULIO ENRIQUE, con un capital social pagado de Qui-  
cientos veinte mil sucres. TERCERA: La Junta -  
General de Accionistas de la Compañía, en se-  
sión celebrada el siete de Julio de mil nove-  
cientos ochenta y seis, con el voto unánime -  
de la totalidad del capital pagado de la Com-  
pañía, resolvió aumentar dicho capital en Un -  
millón cuatrocientos ochenta mil sucres, quedando el mismo fijado en la suma de Dos millo-  
nes de Sucres; acordó así mismo por unanimi-  
dad, proceder al cambio del valor nominal de  
las acciones estableciéndolo en la cantidad de  
cien sucres cada una; en consecuencia, y una  
vez anulados los títulos de acciones anteriores,  
se emitirán los nuevos títulos que contengan -  
las veinte mil acciones ordinarias y nominati-  
vas de cien sucres cada una numeradas del uno  
al veinte mil inclusive, representativas del ca-  
pital social que se encuentra a la fecha to-  
talmente suscrito y pagado. La Junta General -  
antes mencionada acordó igualmente por unanimi-  
dad de votos, realizar la reforma y codifica-  
ción integral de sus Estatutos Sociales en los  
términos constantes en la respectiva acta de la  
sesión celebrada por el máximo organismo de la  
Compañía. CUARTA: En base a los antecedentes ex

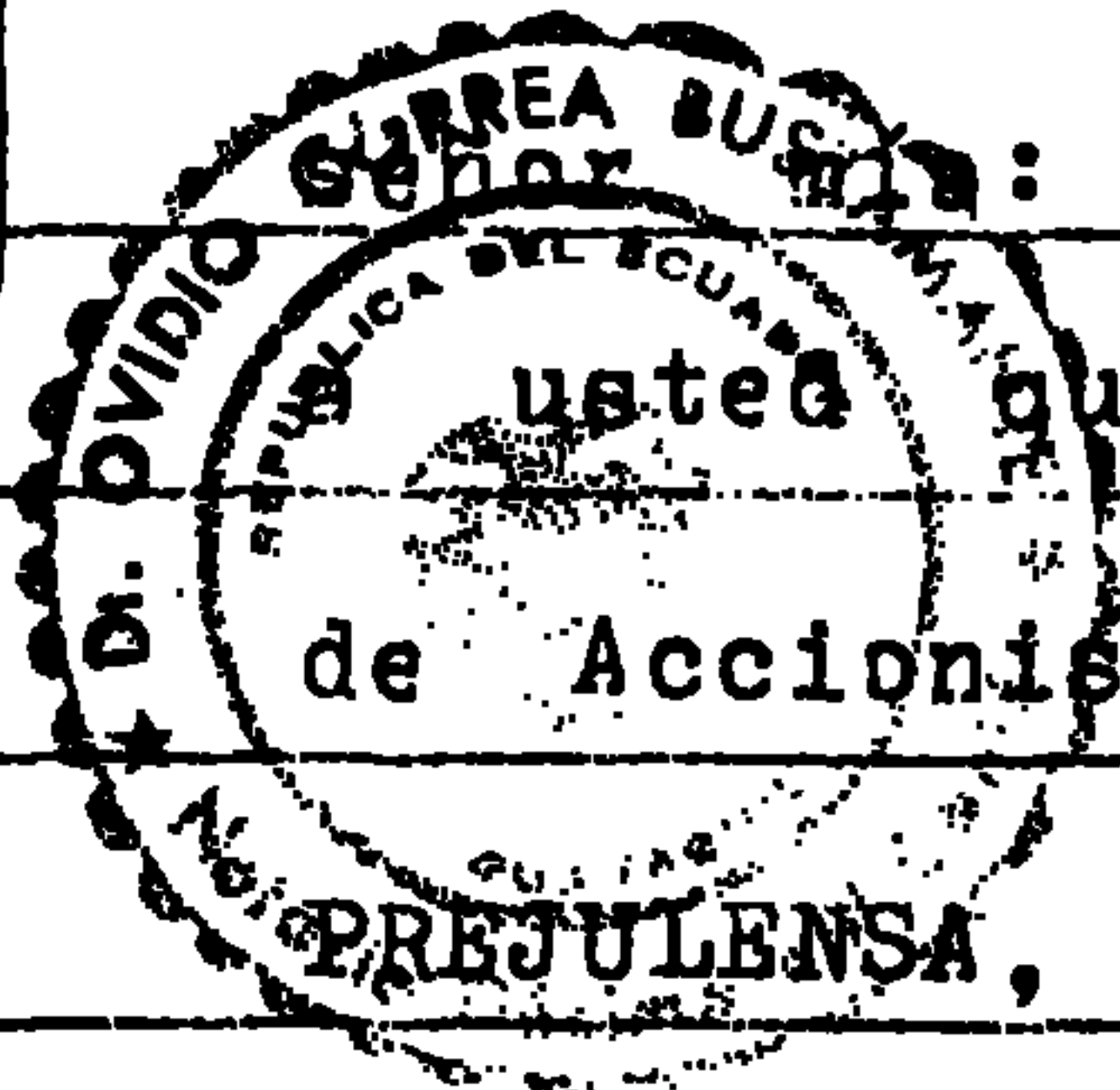


1    puestos y dando cumplimiento a lo resuelto -  
2    por la Junta General de Accionistas de la -  
3    Compañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONI-  
4    MA PREJULENSA, celebrada el siete de Julio -  
5    de mil novecientos ochenta y seis, el que -  
6    suscribe, a nombre de la Compañía en su ca-  
7    lidad de Gerente y representante legal de la  
8    misma, eleva a escritura pública el aumento  
9    del capital social acordado y la reforma y  
10    codificación integral de los Estatutos Sociales  
11    en los términos y condiciones que constan -  
12    en el acta de la sesión de Junta General -  
13    mencionada, y que se agregará a la matriz -  
14    para que forme parte integrante de este ins-  
15    trumento. Para tal efecto le acompaño copia -  
16    certificada del acta de la sesión de Junta -  
17    General de Accionistas celebrada el siete de  
18    Julio de mil novecientos ochenta y seis y el  
19    nombramiento debidamente inscrito, de Gerente -  
20    de la Compañía que legitima mi personería co-  
21    mo representante legal de la misma. Agregue  
22    usted señor Notario, las demás cláusulas lega-  
23    les y formalidades necesarias para la validez  
24    de ésta escritura. firma) Abogado Eduardo Ló-  
25    pez Espinosa, Registro número cuatro mil dos-  
26    cientos sesenta. HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUE  
27    DA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA.- DOCUMENTO HA  
28    BILITANTE.- NOMBRAMIENTO.- Guayaquil, Junio vein





Dr.  
O. Correa B.  
Notario- Décimo  
Guayaquil - Ecuador  
3



1 tiseis de mil novecientos ochenta y seis. Se  
2 ñor Alberto Bustamante Illingworth, ciudad. Muy  
3 Señor: Me es sumamente grato comunicar -  
4 usted que la Junta General Extraordinaria  
5 de Accionistas de PREDIAL JULIO ENRIQUE S.A.  
6 PREJULENSA, celebrada el día de hoy, tuvo el  
7 acierto de reelegirlo a usted Gerente de e-  
8 lla, por un plazo de cinco años. De confor  
9 midad con los Estatutos constantes en la Es  
10 critura Pública de constitución otorgada el -  
11 diecisiete de Junio de mil novecientos seten  
12 ta y seis ante la Notaria Décima Tercera -  
13 del Cantón Guayaquil Doctora Norma Plaza de  
14 García e inscrita en el Registro Mercantil -  
15 el doce de Julio del mismo año, usted ejer  
16 cerá por si solo y sin la intervención de  
17 ningún otro funcionario la representación le-  
18 gal, judicial y extrajudicial de la Compañía.  
19 Este oficio aceptado por usted e inscrito -  
20 en el Registro Mercantil, le servirá de do-  
21 cumento habilitante de su personería. Atenta-  
22 mente, firma) Ana Luz Bustamante. Presidente.  
23 Acepto desempeñar el cargo de Gerente. firma)  
24 Alberto Bustamante Illingworth. CERTIFICO: Que  
25 este nombramiento fue inscrito hoy, a fojas  
26 veinte y ocho mil ochocientos diez, número -  
27 seis mil seiscientos sesenta y cuatro del Re  
28 gistro Mercantil y anotado bajo el número -



1 diez mil doscientos treinta y uno del Reper  
2 torio.- Guayaquil, catorce de Agosto de mil  
3 novecientos ochenta y seis. El Registrador -  
4 Mercantil. firma) Abogado Héctor Miguel Alci-  
5 var Andrade, Registrador Mercantil del Cantón  
6 Guayaquil. Hay un sello. HASTA AQUI LA MINU  
7 TA Y DOCUMENTO HABILITANTE QUE QUEDAN ELEVA-  
8 DOS A ESCRITURA PUBLICA.- Quedan agregados for  
9 mando parte de la matriz, la Copia Certifi-  
10 cada del Acta de la Sesión de Junta General  
11 de Accionistas de la Compañía PREDIAL JULIO  
12 ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA celebrada-  
13 el siete de Julio de mil novecientos ochenta  
14 y seis. Esta escritura está exonerada de to  
15 do pago de Impuestos, Colegios, Alcabalas y  
16 sus adicionales por el Decreto Supremo núme-  
17 ro setecientos setenta y tres y publicado -  
18 en el Registro Oficial número ochocientos se  
19 tenta y ocho de fecha veinte y nueve de -  
20 Agosto de mil novecientos setenta y cinco, -  
21 el Decreto Supremo número ochocientos cuarenta  
22 ta y ocho del diecinueve de Septiembre de -  
23 mil novecientos setenta y siete. Leído de -  
24 principio a fin este instrumento que queda-  
25 elevador a escritura pública por mí el Nota-  
26 rio en alta voz al compareciente, éste lo -  
27 aprueba en todas sus partes y lo suscribe  
28 en unidad de acto conmigo.- DOY FE.-



ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA PREDIAL

JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA CELEBRADA EL SIETE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS. - En la ciudad de Guayaquil a los siete días del

mes de Julio de mil novecientos ochenta y seis, a las cuatro de la tarde, de instala la sesión de Junta General de Accionistas de la Compañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA, en el local social de la compañía situado en el kilómetro cinco y medio de la vía a Daule, con la asistencia

de las siguientes personas: Srta. Ana Luz Bustamante Chalela, a nombre y en representación, en su calidad de Gerente de las siguientes compañías:

INMOBILIARIA GLADYS MARIA SOCIEDAD ANONIMA (INGLAMARSA) y PREDIAL ANA LUZ SOCIEDAD ANONIMA (PREDALUSA) propietarias de una acción cada una; PREDIAL LASSY, PRELASA S.A., propietaria de Trescientas diecisiete acciones, y el señor Alberto Bustamante Illingworth a nombre y en representación, en su calidad de Gerente de las Compañías PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A, propietaria de doscientas acciones y PREMASA PREDIAL MARIUXI S.A., propietaria de una acción.

Las acciones son ordinarias y nominativas y cada una de ellas con un valor de Un mil sucres cada una.- Preside la sesión la señorita Ana Luz Bustamante en su calidad de Presidente, y actúa como Secretario el señor Alberto Bustamante Illingworth, Gerente de la Compañía. EN contrándose representado la totalidad del capital social pagado de la compañía. y una vez que el Secretario elaboró la lista de asistentes, todos ellos por unanimidad, aceptan constituirse y celebrar una Junta General para tratar los siguientes puntos del orden del día: Uno) Acordar el aumento del capital social de la compañía y el cambio del valor nominal de las acciones a cien sucres cada una, proceder a la anulación de los títulos representativos del capital actual, y, posteriormente, a la emisión de los nuevos títulos de acciones; Dos) Conocer y resolver sobre la reforma y codificación integral de los estatutos de la Compañía, y autorizar al Gerente para que otorgue la correspondiente escritura pública que contenga los nuevos estatutos y el aumento del capital social,



así como para que realice todos los trámites pertinentes ante la Superintendencia de Compañías. Finalizada la lectura del orden del día, el Gerente de la Compañía solicita el uso de la palabra para manifestar que el Congreso Nacional, mediante Decreto Ley número Veinticinco, una ley reformativa a la Ley de Compañías, la misma que en su Artículo Tres exige que el capital social mínimo de las Compañías Anónimas deberá ser de Dos millones de sucres; por lo que considerando de suma urgencia dar cumplimiento a la mencionada disposición legal, se permite recomendar que el capital social de la compañía sea aumentado en la cantidad de Un millón Cuatrocientos ochenta mil sucres para que de esta manera quede fijado en la suma de dos millones de sucres, además, sugiere que tal aumento debe hacerse en numerario y pagarse de inmediato. Finalizada la intervención del Gerente, la señorita Presidente somete a consideración de los accionistas la propuesta mencionada declarando abiertas las deliberaciones. Luego que los accionistas expresaron su voluntad por intermedio de sus representantes legales, se acordó por unanimidad, aumentar el capital social de la compañía en la cantidad de Un millón Cuatrocientos ochenta mil sucres. En este estado, el Gerente haciendo uso de la palabra manifestó que una vez que la Junta había acordado realizar el aumento del capital, procedía el conocimiento sobre la segunda parte del primer punto del orden del día, el mismo que dice relación al cambio del valor nominal de las acciones, de mil sucres en que se haya establecido actualmente, a cien sucres; proceder a la anulación de los títulos existentes y a la posterior emisión de los títulos de acciones que representen el nuevo capital social de la compañía. Los accionistas por intermedio de sus representantes legales, luego de analizar la conveniencia que para ellos significaba este cambio; acordaron por unanimidad, modificar el valor nominal de las acciones estableciéndolo en cien sucres cada una; así como autorizar al Gerente de la Compañía para que realice los trámites conducentes a la anulación de los antiguos títulos y luego a la emisión de los nuevos documentos representativos de las acciones. Con los análisis y resoluciones anteriores, la Junta acordó emitir por el actual aumento de capital, <sup>/los nuevos títulos que contengan las/</sup> Catorce mil ochocientas acciones ordinarias y nominativas de cien sucres cada una, numeradas de la cinco mil doscientos uno a la veinte mil inclusive, resolviéndose que tal aumento se haga por aporte en efectivo y de inmediato. La señorita Presidente de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, consultó a los accionistas presentes si desean suscribir y pagar el aumento del capital acordado, en proporción al número de acciones que a la fecha les pertenecen. Haciendo uso de la palabra los accionistas por intermedio de sus representantes legales manifestaron en forma expresa su voluntad de suscribir, a prorrata del valor de sus acciones, el



aumento de capital en la forma y condiciones en que fue aprobado. En consecuencia; la compañía PREDIAL LASSY, PRELASA S.A., suscribe nueve mil veinticuatro acciones de cien sucres cada una que representan un valor de Novecientos dos mil cuatrocientos sucres; la Compañía PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. suscribe cinco mil seiscientos noventa y dos acciones por un valor de Quinientos Sesenta y nueve mil doscientos sucres, y las compañías INMOBILIARIA GLADYS MARIA SOCIEDAD ANONIMA (INGLAMARSA), PREMASA PREDIAL MARIUXI S.A. y PREDIAL ANA LUZ SOCIEDAD ANONIMA (PREDALUSA) suscriben Veintiocho acciones cada una por un valor de dos mil ochocientos sucres. EL Gerente de la Compañía PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA, deja constancia que todos los valores mencionados ya han sido depositados por los representantes legales de cada una de las accionistas, íntegramente y en efectivo en la cuenta denominada depósito para aumento de capital, los mismos que suman la cantidad total correspondiente al aumento de capital acordado. La señorita Presidente manifiesta que una vez terminado el análisis del primer punto, se permite poner en consideración de los señores accionistas, el proyecto preparado para la reforma y codificación integral de los Estatutos de la Compañía, el mismo que contiene el aumento del capital, así como las reformas que en base a las resoluciones acordadas por esta Junta, se han considerado necesarias establecer; por lo que solicita a la señorita Secretaria, dar lectura al proyecto íntegro; que presenta a consideración de la Junta y que es del tenor siguiente:

A CONTINUACION CONSTA EL PROYECTO DE LOS ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA

ESTADO

B L O O



**CAPITULO PRIMERO: DENOMINACION, FINES, DOMICILIO Y PLAZO**

**ARTICULO PRIMERO:** Con la denominación de: PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA , se constituye una compañía anónima de carácter exclusivamente civil, que tendrá por objeto comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en arriendo o subarriendo, bienes inmuebles, sean estos urbanos o rústicos. Podrá contratar con terceros la construcción de edificios para su administración o venta, inclusive por el sistema de propiedad horizontal, y en general podrá realizar todo acto o contrato - permitido por las leyes ecuatorianas, en relación con el objeto de la compañía, pudiendo, además, contraer toda clase de obligaciones de crédito, ya sea con garantía personal, prendaria o hipotecaria. Le está expresamente prohibido dedicarse al comercio.

**ARTICULO SEGUNDO:** La Compañía, tendrá su domicilio principal en la ciudad de - Guayaquil, República del Ecuador, más con autorización de la Junta de Accionistas, podrá establecer Sucursales o Agencias, en cualquier lugar del país o del exterior.

**ARTICULO TERCERO:** El plazo de duración de la compañía será de cien años, contados desde el Doce de Julio de mil novecientos setenta y seis , - fecha de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. La Junta General de Accionistas podrá acordar, en cualquier tiempo, previo cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, la ampliación o - restricción del mencionado plazo, lo mismo que la liquidación o disolución de - la sociedad.

**CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES: ARTICULO CUARTO:**

El capital de la compañía es de dos millones de sucres; representado por veinte mil acciones ordinarias y nominativas de cien sucres cada una; numeradas del - uno al veinte mil inclusive. Los títulos de acciones que se emitan de acuerdo a las exigencias de la Ley de Compañías podrán contener o representar una o varias acciones. A solicitud del accionista, los personeros de la compañía están obligados a canjear tales títulos por otros, que representen un número mayor o menor de acciones. Tales títulos contendrán todas las declaraciones y - en su emisión y transferencia se cumplirá con todos los requisitos señalados en la Ley y en estos Estatutos.

**ARTICULO QUINTO:** Las Acciones que serán ordinarias y nominativas e irán firmadas por el Presidente y uno de los Garantes de la Compañía, son indivisibles y cada una de ellas cuando estén liberadas dá derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas, confiriendo a su titular los derechos que de ellas se derivan y que se establecen en la Ley y estos Estatutos.



ARTICULO SEXTO:- La Junta General de accionistas podrá en cualquier momento aumentar o disminuir el capital social de la compañía, pero a la sesión en - que se adopte esta resolución deberá concurrir, en primera convocatoria, la totalidad del capital pagado; en segunda convocatoria bastará la representa - ción de la tercera parte del capital pagado, y en tercera convocatoria, la - que no podrá demorar más de sesenta días, contados a partir de la fecha fija - da para la primera reunión, la Junta podrá constituirse con el número de ac - cionistas presentes.

Las nuevas acciones serán ofrecidas en primer lugar a los que en ese momento fueren accionistas de la compañía, en proporción con el número de acciones - que cada uno de ellos tenga. Solamente en caso de que estos manifiesten por escrito, dentro de los treinta días posteriores a la comunicación, que no de - sean suscribir las nuevas acciones, estas podrán ser ofrecidas a los otros - accionistas, ya sin consideración al monto del capital que posean, y si es - tos tampoco las quisieran, a personas extrañas a la compañía.

Al acordar el aumento del capital, la Junta General de Accionistas adoptará las demás resoluciones que fueren del caso.

ARTICULO SEPTIMO:- En caso de pérdida del título representativo de una o va - rias acciones, el propietario de ella deberá comunicarlo al Gerente de la - Compañía, solicitando un nuevo título que le será expedido previo cumplimen - to de los requisitos siguientes: Uno) Publicación de un aviso que aparecerá por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Guayaquil, anunciando la pérdida del título, su número, la fe - cha de expedición y el nombre del propietario; Dos) Que desde la última pu - blicación transcurran, por lo menos, treinta días sin que se presente oposi - ción o reclamo contra la expedición del nuevo título, pues en caso de pre - sentarse, se necesitará que el asunto sea previamente decidido por los Tribu - nales de Justicia competentes; Tres) Que el interesado en alcanzar el nuevo título otorgue caución a satisfacción de la compañía para que responda por - los resultados de la expedición; y, Cuarto) El interesado satisfaga los gas - tos que demande la práctica de estas diligencias y el otorgamiento del nuevo título.

CAPITULO TERCERO: DE LOS ORGANISMOS Y FUNCIONARIOS: ARTICULO OCTAVO:-

Para la dirección, administración y fiscalización de la compañía, ésta tendrá



los organismos y funcionarios siguientes: a) La Junta General de Accionistas; b) El Presidente; c) Los Gerentes; y, d) El Comisario. Cada uno de estos organismos y funcionarios ejercerá sus funciones y actividades, de acuerdo con los preceptos legales y con lo que se establece en estos Estatutos.-

**CAPITULO CUARTO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: ARTICULO NOVENO:**

La Junta General de Accionistas está compuesta por los accionistas de la compañía, ~~y representada~~ <sup>/por/</sup> ~~la totalidad de los mismos;~~ <sup>/legalmente convocados y reunidos/</sup> es la máxima autoridad de ella, y, en consecuencia, sus decisiones obligan a todos los accionistas hayan o no asistido a la correspondiente sesión.

**ARTICULO DECIMO:** Los accionistas podrán hacerse representar en la Junta General por otro de ellos o por personas extrañas, mediante carta dirigida al Gerente. No podrán ser representantes los administradores ni el Comisario de la Compañía.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO:** El quórum para la reunión ordinaria o extraordinaria de la Junta General de Accionistas, estará constituido en primera convocatoria, con la asistencia de accionistas que representen la totalidad del capital pagado, y, en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes, sea cual fuere la representación de dicho capital. Salvo desde luego, los casos de excepción previstos en la Ley. Para que la Junta General de Accionistas pueda acordar cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrá de concurrir a ella, en primera convocatoria, la totalidad del capital pagado, en segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital pagado, y en tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días, contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, la Junta se constituirá con el número de accionistas presentes. En la segunda convocatoria de que habla el inciso primero y en segunda y tercera convocatoria de que trata el inciso segundo, no se podrá modificar el objeto original de la misma. Además en el aviso de convocatoria, deberá indicarse que se trata de la segunda o tercera, según el caso.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** En la Junta General de Accionistas la votación se computará por acciones, de manera que cada accionista tenga tantos votos cuantas sean las acciones que represente en la reunión, ya sean propias o de algún representado o mandante.

**ARTICULO DECIMO TERCERO:** Las resoluciones que adopte la Junta General de Accionistas, deberán ser acordadas por el voto unánime de la totalidad del capital pagado concurrente a la reunión, salvo en los casos en que la Ley exija otro porcentaje. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.



de sesiones: ordinarias y extraordinarias, las que siempre deberán reunirse en el domicilio principal de la Compañía. Las primeras se efectuarán por lo menos, una vez al año, dentro del primer trimestre de cada año calendario, y las extraordinarias en cualquier época, cuando las convoque el Presidente o cualquiera de los Gerentes de la Compañía, por su propia iniciativa, o a solicitud del Comisario, o de un número de accionistas que represente, por lo menos, el veinticinco por ciento del capital social.

ARTICULO DECIMO QUINTO: La Convocatoria a sesiones de la Junta General de Accionistas, será hecha por el Presidente o uno cualquiera de los Gerentes 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 su reunión. Toda convocatoria indicará el lugar, día y hora de la reunión y el asunto o asuntos que deberán ser tratados en ella. Las decisiones sobre asuntos que no estén señalados en la convocatoria, serán nulas.

ARTICULO DECIMO SEXTO:- La Junta General de Accionistas se entenderán convocada y quedará validamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro del territorio nacional para tratar cualquier asunto, siempre que esté representado la totalidad del capital pagado y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la sesión y expresen, con igual unanimidad, su conformidad sobre el temario.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Si la Junta General no se reuniere en la primera convocatoria por falta de quórum se hará una segunda convocatoria, la que no se demorará más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión. En la segunda convocatoria no se podrá modificar el objeto para el cual se realizó la primera, debiendo expresarse en ella, que se trata de segunda convocatoria.

ARTICULO DECIMO OCTAVO:- De las sesiones de la Junta General de Accionistas, se extenderá acta que deberá ser firmada por el que preside la sesión y por el que haya actuado de Secretario de ella. En el acta se insertará la convocatoria que se hizo para la sesión, haciendo constar, además, el nombre del periódico en que se hubiere publicado, su número y la fecha de la edición. Si la sesión se instalare en virtud de lo establecido en el artículo décimo sexto de estos Estatutos, se dejará constancia de este particular. Las actas de las Juntas Generales se llevarán en hojas móviles, escritas a máquina y deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva y rubricadas una a una por el secretario. Las actas de las Juntas Generales serán redactadas en la forma que establece la Ley y el reglamento respectivo de la Superintendencia de Compañías.



ñas.

**ARTICULO DECIMO NOVENO:**- Las sesiones de Junta General de Accionistas, serán presididas por el Presidente de la Compañía, y en cualquier caso de falta de éste por un accionista, a quién, en la misma sesión, designe la Junta. Servirá como Secretario uno cualquiera de los Gerentes y en su falta, un Secretario ad-hoc, designado por la propia Junta.

**ARTICULO VIGESIMO:**- Para reconsiderar una resolución ya adoptada en Junta General de Accionistas, se requerirá el voto unánime de la totalidad del capital pagado concurrente a la reunión.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:**- Son atribuciones de la Junta General de Accionistas que podrá ejercerlas en sus sesiones ordinarias o extraordinarias: a) Elegir cada cinco años al Presidente y a los Gerentes, aceptar sus excusas o renunciaciones, declarar las vacantes y designar los reemplazos. Para ejercer tales cargos no se requiere ser accionista de la Compañía; b) Elegir anualmente al Comisario de la Compañía, quien podrá ser reelegido indefinidamente; - c) Conocer, anualmente, las cuentas, balances y demás comprobantes de contabilidad, así como los informes que acerca de ellos y de la marcha general de la compañía eleven el Presidente, los Gerentes, el Comisario y cualquiera otra persona encargada de hacerlo o a quien se le solicitare, y resolver lo que estime conveniente respecto de tales documentos, así como del reparto de utilidades y de la formación de fondos de reserva, reservas especiales o facultativas, lo mismo que acordar anticipos. Para que la Junta pueda aprobar los balances deberá conocer previamente los informes del Comisario de la Compañía; d) Reformar los Estatutos, aumentar o disminuir el capital social, acordar la disolución o liquidación de la compañía, aún antes de vencer el plazo señalado para su duración; e) Autorizar la venta, permuta, hipoteca, anticresis o limitación del dominio sobre los bienes inmuebles de la compañía; f) Resolver la compra de los bienes inmuebles y todo tipo de transacción referente a acciones o participaciones sociales de la Compañía en otras sociedades; g) Resolver la creación o supresión de Sucursales o Agencias dentro o fuera del país; h) Autorizar la concesión de poderes generales y resolver su revocatoria; i) Autorizar los gravámenes prendarios sobre los bienes muebles de propiedad de la Compañía; j) Autorizar la celebración de todo acto o contrato incluyendo préstamos, que obligue o libere a la compañía, sea de la naturaleza que fuere, y siempre que su cuantía exceda de un millón de sucres; k) Fijar la remuneración de los Ejecutivos de la Compañía; l) Supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de Ley y de estos -



Estatutos; m) Resolver la forma y el sentido con que tendrá que actuar y votar el Gerente de la Compañía, en las Juntas Generales de las sociedades en que tuviere participación accionaria; n) Vetar las decisiones de la Gerencia, y suspender su ejecución hasta que se adopte la resolución que la Junta estime conveniente; o) Conocer y resolver sobre cualquier asunto que se presente en la vida de la Compañía; p) Ejercer las demás atribuciones que le confiere la Ley y los Estatutos.

CAPITULO QUINTO: DEL PRESIDENTE: ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: El Presidente será elegido cada cinco años por la Junta de Accionistas, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para tal designación no se requiere ser accionista de la Compañía.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Son atribuciones del Presidente de la Compañía:

a) Convocar, presidir y dirigir las sesiones de la Junta General de accionistas y suscribir las actas de tales sesiones; b) Reemplazar a uno cualquiera de los Gerentes en todos los casos de ausencia, falta o impedimento; c) Vigilar la marcha de la compañía y que todos los funcionarios y trabajadores cumplan sus deberes; d) Cuidar que sean cumplidas las decisiones de la Junta General de Accionistas; e) Suscribir, en unión de uno cualquiera de los Gerentes, los títulos de acciones; f) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan según la ley y estos estatutos.

CAPITULO SEXTO: DE LOS GERENTES: ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Estos funcionarios serán nombrados cada cinco años por la Junta General de Accionistas, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Para ejercer el cargo no se requiere ser accionista de la Compañía.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Son atribuciones y deberes de los Gerentes, las siguientes: a) Ejercer indistintamente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía; b) Administrar la compañía de acuerdo a las instrucciones generales y políticas, señaladas por la Junta General de Accionistas; c) Examinar constante y permanentemente la contabilidad de la compañía y vigilar que todos los funcionarios y empleados cumplan sus deberes; d) Designar cuando lo considere conveniente, Sub-gerentes y asistentes de Gerencia señalándoles sus atribuciones y deberes administrativos y el plazo de su elección, e) Designar a todos los empleados de la compañía, removerlos cuando lo considere conveniente y concederles licencias; f) Actuar de Secretario en todas las sesiones de Junta General de Accionistas y suscribir las actas de ellas; g) Suscribir en unión del Presidente los títulos de las acciones de la compañía; h) Informar anualmente a la Junta General de Accionistas sobre la marcha de los negocios de la Compañía y, además, en cada ocasión que le fuere solicitado; i) suscribir todo acto o contrato que obligue o libere a la Compañía hasta por un millón de



sucres, sea de la naturaleza que fuere; j) girar con su sola firma cheques a cargo de las cuentas bancarias de la compañía y endosar cheques girados a favor de ella; k) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan según la Ley y los Estatutos.

CAPITULO SEPTIMO: DEL COMISARIO: ARTICULO VIGESIMO SEXTO:- Son sus atribuciones y deberes: a) Inspeccionar y vigilar las operaciones sociales sin dependencia de la administración y en interés de la Compañía; b) Exigir a los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación y examinar - por lo menos una vez cada tres meses, los libros y papeles de la Compañía y los estados de caja y cartera; c) Revisar los Balances y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias e informar sobre los mismos a la Junta General de Accionistas; d) Convocar a Juntas Generales de Accionistas, solicitar su convocatoria; en los casos determinados por la Ley y estos Estatutos; e) Asistir, con voz informativa, a las Juntas Generales de Accionistas; f) Vigilar, en cualquier tiempo, las operaciones de la Compañía, solicitando informes y explicaciones a los administradores; g) Sugerir a la Junta General de Accionistas - las resoluciones y medidas que estime conveniente y aconsejables para la buena marcha de la compañía; y, h) Las demás establecidas en la ley y estos Estatutos.

CAPITULO OCTAVO: DE LA REPRESENTACION DE LA COMPAÑIA: ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:- La representación legal de la compañía la ejercerá cualquiera de los Gerentes indistintamente, o quienes los subroguen legalmente. Legitimarán - su personería con el nombramiento que se le hubiere extendido, y cuando fuere necesario con la constancia de habersele concedido la autorización respectiva para la ejecución del acto o contrato en que se va a intervenir.

CAPITULO NOVENO: DISPOSICIONES GENERALES: ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:- Los administradores de la Compañía realizarán en el plazo máximo de tres meses, - contados desde el cierre del ejercicio social anual, el balance general y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, la propuesta de distribución de los beneficios y la memoria explicativa de la gestión social y situación de la Compañía. De estos documentos se entregará un ejemplar al Comisario, - quién, dentro de los quince días siguientes presentará su informe, el cual al igual que los antes dichos documentos, estará a disposición de los accionistas en las oficinas de la compañía para su conocimiento y estudio, por lo menos quince días antes de la fecha de reunión de la Junta General que deba conocerlos.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO:- De las utilidades líquidas del ejercicio, la Junta General tomará un porcentaje no menor de diez por ciento destinado a formar el fondo de reserva legal hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. La Junta General podrá acordar la formación de reserva especial o para eventualidades.



ARTICULO TRIGESIMO: De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un veinte por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución de la Junta General adoptada por unanimidad de votos, del capital pagado representado en ella. La distribución de las utilidades del accionista, se hará en proporción al valor pagado de las acciones.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: La sociedad se disolverá por cualquiera de las siguientes causas: Primero) El cumplimiento del término fijado en estos Estatutos; Segundo) La imposibilidad manifiesta de realizar el fin social de la compañía; Tercero) La pérdida del cincuenta por ciento o más del capital social de la compañía y la totalidad de las reservas; Cuarto) Por fusión o absorción por otra compañía; Quinto) Por acuerdo de la Junta General; Sexto) Por traslado de domicilio de la compañía a un país extranjero; Septimo) Por resolución judicial o de la Superintendencia de Compañías en los casos prescritos; Octavo) Por quiebra de la Compañía; Noveno) Por cualquier otra causa determinada por la Ley.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Cualquier caso no previsto en estos estatutos será resuelto por la Junta General de Accionistas.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Los plazos señalados en estos Estatutos se contarán siempre desde el primero de Enero del año que corresponde, y los funcionarios y empleados de la Compañía, continuarán en el ejercicio de sus cargos hasta ser debidamente reemplazados, aún cuando hubiere vencido el plazo para el cual fueron designados, a menos que se trate de remoción hecha por la compañía.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Toda designación efectuada cuando ya hubiere transcurrido parte del período que estos estatutos señalen para la duración de las funciones respectivas, se entenderá hecha solamente para el tiempo que falta hasta la conclusión de aquel período.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Los socios fundadores declaran que no se han reservado beneficios, premio o corretaje por la constitución de esta compañía.

ESPACIO

BLANCO



Terminada la lectura del proyecto de los nuevos estatutos, la señorita Presidente lo somete a consideración de los accionistas presentes. Luego de deliberar sobre el mencionado proyecto, y de analizar con más detalle el sentido y la utilidad que para la compañía tienen estos nuevos Estatutos, la Junta, por unanimidad de votos de los asistentes que representan la totalidad del capital social pagado de la Compañía, aprueba el texto íntegro y sin modificaciones de los nuevos Estatutos Sociales de la Compañía y, autoriza expresamente al Gerente para que en su condición de representante legal, lo eleve a escritura pública, así como el aumento del capital que ha sido aprobado e íntegramente suscrito y pagado; quedando ampliamente facultado para solicitar y obtener las aprobaciones de ley y efectuar todo el trámite necesario ante la Superintendencia de Compañías, en orden a que tengan plena vigencia. No habiendo otro asunto que tratar la señorita Presidente concede un receso para la redacción de la presente acta. Luego de este lapso, la misma es aprobada por unanimidad y sin modificaciones, siendo suscrita por los asistentes a ésta sesión, señorita Ana Luz Bustamante Chalela, como representante legal de las Compañías INMOBILIARIA GLADYS MARIA SOCIEDAD ANONIMA (INGLAMARSA), PREDIAL LASSY, PRELASA S.A., PREDIAL ANA LUZ SOCIEDAD ANONIMA (PREDALUSA), y como Presidente de la Compañía y, el señor Alberto Bustamante Illingworth como Gerente de las accionistas: PREDIAL CHARLI PRECHARSA S.A., PREMASA, PREDIAL MARIUXI S.A., y como Gerente-Secretario de la Compañía. Siendo las dieciseis horas treinta minutos, se dió por terminada la sesión de Junta General de Accionistas. (f) Ana Luz Bustamante Chalela, Presidente (f) Alberto Bustamante Illingworth, Gerente-Secretario. Lo entrelineado Vale.-

Es fiel copia de su original al que me remito. Guayaquil siete de julio de mil novecientos ochenta y seis.

ALBERTO BUSTAMANTE ILLINGWORTH  
Gerente-Secretario

Ref. 21-08-18





Dr.  
O. Correa B.  
Notario Décimo  
Guayaquil - Ecuador

P.CIA. PREDIAL JULIO ENRIQUE  
SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA.

RUC. 0990295123001

CC. 0901008284

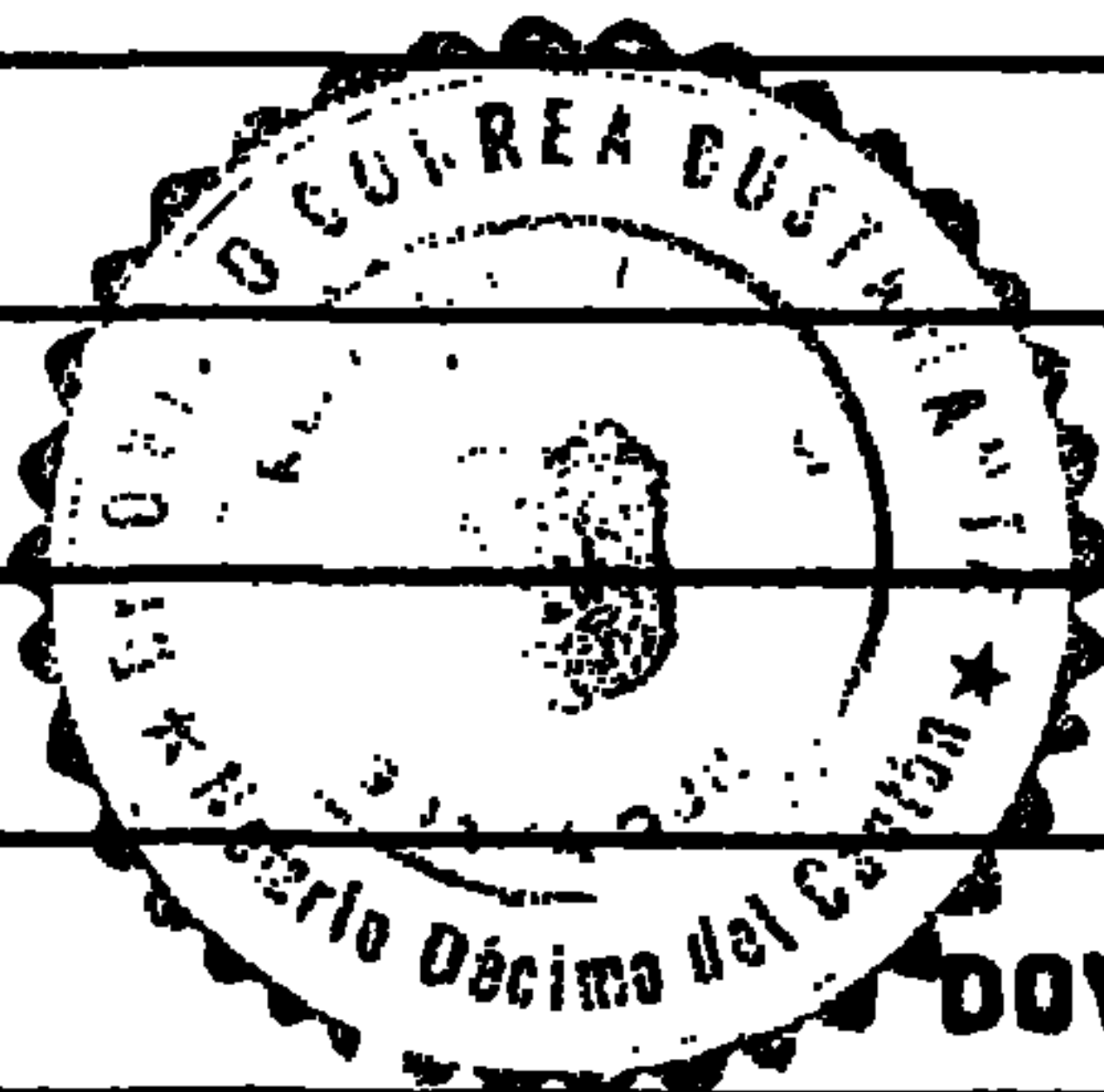
f) Alberto Bustamante Illingworth CT. 01589

GERENTE

CV. 041-106

*Ante mi* *El Notario*

SE OTORGO ANTE MI, en el Registro Público a mi  
cargo, y en fe de ello confiero este TERCER TESTI-  
MONIO, que sello y firmo en dieciséis folios útiles  
Guayaquil, veintinueve de septiembre de mil novecien-  
tos ochenta y seis.



Dr. OVIDIO CORREA BUSTAMANTE  
Notario Décimo del Cantón

DOY FE, que en esta fecha he tomado nota al  
margen de la matriz, de fecha veinticinco de Septiembre del  
presente año, la Resolución Nº 86-2-1-1-09318 de la Intenden-  
cia de Compañías de fecha diez de Noviembre del presente año,  
mediante la cual resuelve aprobar: el aumento de capital de



1

PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA por UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA MIL SUCRES, dividido en catorce mil ochocientas acciones de cien sucres cada una, b) la prórroga de plazo a cien años, contados desde la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil; y c) La reforma integral de estatutos constantes en la indicada escritura pública, con las siguientes modificaciones estatutarias: en el Artículo Noveno, suprimase "y representada por la totalidad de los miembros"; en el Artículo Décimo Segundo, a continuación de "cuentas sean las acciones", agréguese "liberadas"; en el Artículo Vigésimo Séptimo, a continuación de "hubieren extendido" agregar "debidamente inscritos en el Registro Mercantil; en el Artículo Trigésimo, reemplácese "veinte por ciento" por "cincuenta por ciento"; y en el Artículo Trigésimo Segundo, al final, agréguese "de conformidad con la Ley". Guayaquil, diecisiete de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis.-

RODOLFO BUSTAMANTE  
Registrador del Cantón

**C E R T I F I C O :   Q u e ,**

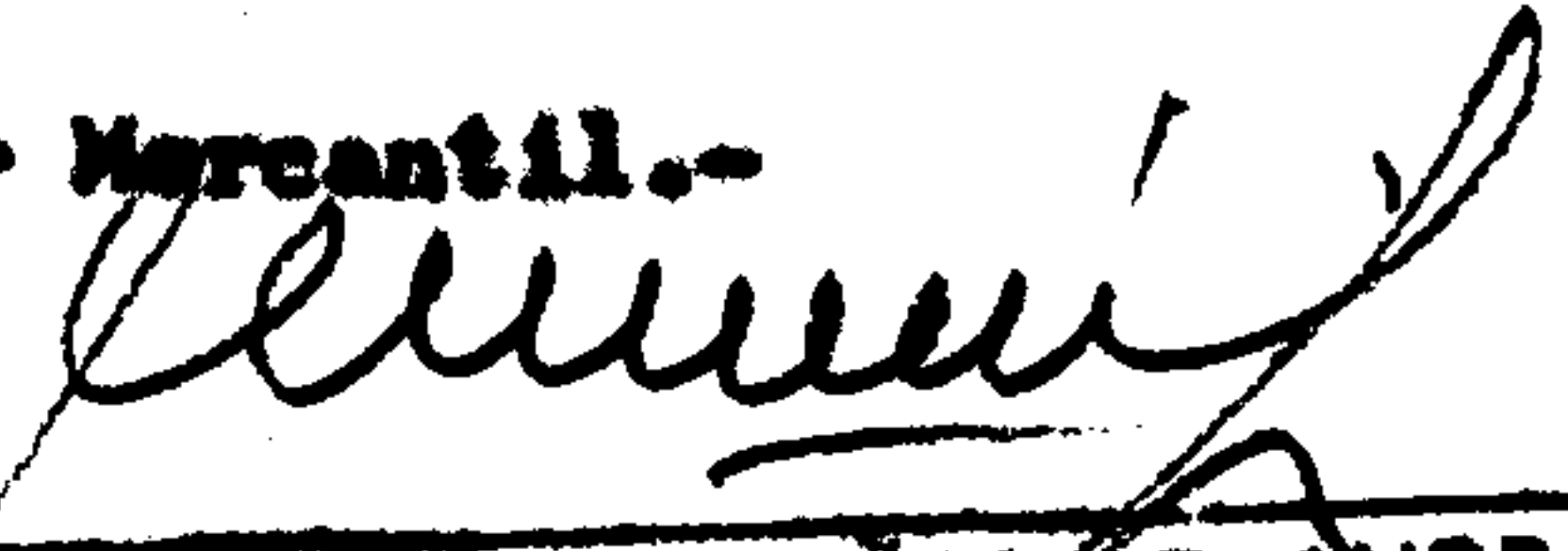
En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Nº 86-2-1-1-08318, dictada el 10 de Noviembre de 1986, por el Intendente de Compañías, queda inscrita esta escritura pública que contiene el AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA INTEGRAL DE ESTATUTOS Y PRORROGA DE PLAZO de PREDIAL JULIO ENRIQUE SOCIEDAD ANONIMA PREJULENSA, de fojas 42.998 a 43.008, número 8.008 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 18.000 del Repertorio.- Guayaquil, veinte y ocho de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis.-El Registrador Mercantil-

AB. HÉCTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

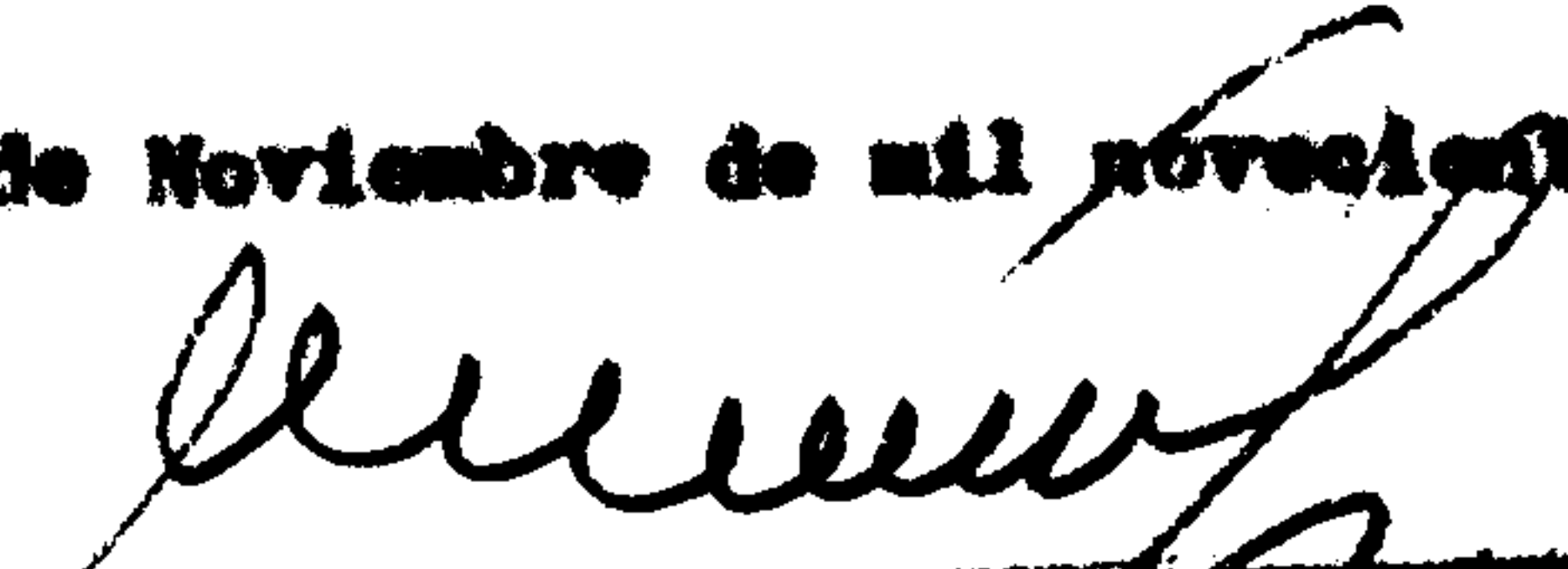
**C E R T I F I C A D O**



**F I C O :** Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento del Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial No 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, veinte y ocho de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis.- El Registrador Mercantil.-

  
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

**CERTIFICO:** Que con fecha de hoy, Se tomó nota de esta escritura pública a foja 13.994 del Registro Mercantil de 1.975, al margen de la inscripción - respectiva.- Guayaquil, veinte y ocho de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis.-El Registrador Mercantil.-

  
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

