

NOTARIA
VIGESIMA PRIMERA



DEL CANTON
GUAYAQUIL
b. MARCOS N.
IAZ CASQUETE

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

✓ ESCRITURA DE REACTIVACION, AUMENTO DE
CAPITAL, CAMBIO DE DENOMINACION Y
OBJETO SOCIAL Y REFORMA TOTAL DE LOS
ESTATUTOS DE LA COMPANIA INMOBILIARIA
HOTELERA ALFAGUI S. A., EN
LIQUIDACION.--.--.--
Cuantia indeterminada.--.--.--

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del
El Guayas, República del Ecuador, hoy, veintisiete de
Noviembre de mil novecientos noventa y dos, ante mí, Marcos
Díaz Casquete, abogado y Notario Público Vigésimo Primero
de este cantón, comparece el señor Héctor Morán Triana,
casado, empleado, a nombre y en representación y por su
calidad de Liquidador, designado por la Intendencia de
Compañías, de Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en
liquidación; el compareciente ecuatoriano, 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, a la que procede con
amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentó
la minuta y documentos que son del tenor siguiente: M I N U
T A .- Señor Notario: En el registro público a su cargo
incorpore una escritura de reactivación de compañía,
aumento de capital, cambio de denominación y de su objeto
social y reforma de estatutos, que se celebra al tenor de
las cláusulas siguientes: PRIMERA: OTORGANTE UNICO.-
Interviene el Sr. Héctor Morán Triana, a nombre y en
representación de la compañía Inmobiliaria Hotelera Alfagui

17

1 S. A., en Liquidación, por su calidad de Liquidador
2 designado por la Intendencia de Compañías, según consta de
3 la copia de su nombramiento que se acompaña para legitimar
4 su intervención.- Además, se adjunta copia del acta de
5 Junta General de la compañía, del veintitres de Enero mil
6 novecientos noventa y dos, que autoriza el otorgamiento de
7 esta escritura.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- La compañía

8 Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, se
9 constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario
10 Sexto de Guayaquil, Doctor Manuel Medina Castro, el
11 dieciseis de Junio de mil novecientos setenta y seis, la
12 misma que fue aprobada por la Resolución número cinco mil
13 seis cientos cuarenta y cuatro del veinticinco de agosto de
14 mil novecientos setenta y seis, dictada por el Intendente
15 de Compañías de Guayaquil, inscribiéndose ambos
16 documentos en el Registro Mercantil el treinta de agosto
17 del mismo año.- La compañía se constituyó con un capital de
18 quinientos mil sucres, dividido en cincuenta acciones
19 ordinarias, nominativas e indivisibles del valor de diez
20 mil sucres cada una.- TERCERA: DECLARATORIA DE DISOLUCION.-

21 La Intendencia de Compañías, a causa del incumplimiento de
22 Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, en la
23 presentación anual de sus balances generales y otros
24 documentos que señala el artículo veinte de la Ley de
25 Compañías, la declaró disuelta mediante Resolución número
26 cuatro mil quinientos cuatro, del veintiseis de Junio de
27 mil novecientos ochenta y seis, inscrita en el Registro
28 Mercantil el veinticinco de Febrero de ese mismo año; y,

1003

NOTARIA
SEGUNDA PRIMERA

DEL CANTON
GUAYAQUIL
D. MARCOS N.
AZ CASQUETE

1 posteriormente, designó Liquidador al señor Héctor Morán
2 Triana, por Resolución número cuatro mil doscientos
3 sesenta y nueve, del treinta de Septiembre de mil
4 novecientos ochenta y siete, que se inscribió en el
5 Registro Mercantil el cuatro de Enero de mil novecientos
6 ochenta y ocho.- CUARTA: DE LA REACTIVACION Y OTRAS
7 RESOLUCIONES APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL.- Como
8 Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, ha
9 cumplido a la fecha con la presentación de sus documentos
10 contables en la Intendencia de Compañías, cuya omisión
11 determinó la declaratoria de disolución, la Junta General
12 extraordinaria y universal de accionistas celebrada el
13 veintitres de Enero de milnovecientos noventa y dos, aprobó
14 lo siguiente: 1).- Reactivar a la compañía, convalidando y
15 ratificando los actos y contratos celebrados por los
16 administradores desde la fecha de la declaratoria de
17 disolución; 2).- Aprobar el aumento de capital de la
18 compañía en la suma de un millón quinientos mil sucres,
19 dividido en ciento cincuenta acciones ordinarias,
20 nominativas e indivisibles del valor de diez mil sucres
21 cada una, de manera que el capital de la compañía ascienda
22 a la suma de dos millones de sucres; 3).- Aprobar el pago
23 de todas y cada una de las acciones provenientes del
24 aumento de capital, con el superavit proveniente de la
25 revalorización de los activos fijos de la compañía; 4).-
26 Aprobar que una vez legalizado el aumento, se entregue a
27 los actuales accionistas, sin cargo alguno, las acciones
28 pagadas con la revalorización, en las cantidades que les

corresponda de acuerdo al porcentaje que tienen en el capital social; 5).- Aprobar el cambio de la denominación de la compañía y de su objeto social; 6).- Aprobar la reforma total de los Estatutos Sociales, autorizando al Liquidador designado por la Intendencia de Compañías para que, conforme a la ley, intervenga en el otorgamiento de esta escritura; **QUINTA: CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES.**- Con los antecedentes expuestos, el señor Héctor Morán Triana, en su calidad de Liquidador de la compañía Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, eleva a escritura pública los acuerdos tomados por la Junta General de accionistas, en la sesión del veintitres de Enero de mil novecientos noventa y dos, y, en virtud de la autorización que se le ha otorgado, declara: 1).- La reactivación de la compañía con la convalidación y ratificación de los actos y contratos celebrados por los administradores desde la fecha de la declaratoria de disolución; entendiéndose, que es la voluntad unánime de los accionistas, que la compañía reinicie sus actividades de conformidad con el nuevo objeto social que se ha aprobado igualmente; 2).- El aumento de capital en la suma de un millón quinientos mil sucres, dividido en ciento cincuenta acciones ordinarias, nominativas e indivisibles del valor de diez mil sucres cada una, con lo cual la compañía alcanza un capital total de dos millones de sucres, dividido en doscientas acciones; 3).- El pago de todas y cada una de las ciento cincuenta acciones del aumento, con el producto del superavit proveniente de la revalorización de los activos

304

Acta de Junta General extraordinaria
universal de accionistas de INMOBILIARIA
HOTELERA ALFAGUI S.A., en Liquidación,
celebrada el 23 Enero de 1.992.-

En Guayaquil, a veintitres de Enero de mil novecientos noventa y dos, a las doce horas, en el local social de la compañía Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, ubicado en la Ayda. de Las Américas, frente al Colegio Técnico Simón Bolívar de esta ciudad, se reunieron sus accionistas con el objeto de celebrar una sesión de Junta General extraordinaria, con el carácter universal, esto es, sin el requisito de la publicidad de la convocatoria.- Por no encontrarse presente el señor Héctor Morán Triana, designado Liquidador por la Intendencia de Compañías, ni haber asistido el Presidente titular señor Guillermo Pareja Cucalón ni el Gerente señor Arturo Ycaza Vega, el accionista señor Gabriel González Acayturri, solicita a la Sala que se designe Director y Secretario, por lo que, los accionistas por unanimidad, designan al señor Ing. Gabriel González Acayturri, Director; y, al Sr. Ing. Juan Carlos González Barzallo, Secretario Ad-hoc, quien procede a elaborar la Lista de Asistentes anotando a los accionistas concurrentes, la clase y el valor de las acciones que representan y el número de votos que les corresponde, cuya nómina es la siguiente: Sra. Sandra Montesinos de González, propietaria de 46 acciones; Sra. Deifilia Barzallo de González, propietaria de 1 acción; Sr. Ing. Juan Carlos González Barzallo, propietario de 1 acción; Sr. Efraín Ordóñez Arias, propietario de 1 acción; y Sr. Gabriel González Acayturri, propietario de 1 acción; todas las cuales son ordinarias, nominativas e indivisibles del valor de diez mil sucres cada una, y los concurrentes representan la totalidad del capital pagado de la compañía.

#

esto es. 50 acciones por un total de quinientos mil
sucres.-.- En virtud de lo expuesto y de conformidad con el
Art.280 de la Ley de Compañías, la Junta se encuentra
válidamente convocada y constituida; y, se lleva a cabo,
porque los accionistas están unánimemente de acuerdo en
celebrarla y que los temas a tratarse sean: Orden del Día:
Asuntos a tratar en la Junta General de accionistas de
Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., en liquidación, del 23
de Enero de 1.992.- PUNTO 1).- Reactivación de la
compañía.- PUNTO 2).- Conocer y resolver sobre el aumento
de capital de la compañía.- PUNTO 3).- Designación de
nuevos administradores; PUNTO 4).- Conocer y resolver sobre
el cambio de denominación de la compañía y de su objeto
social; y, PUNTO 5).- Reforma estatutaria pertinente.-Hasta
aquí el Orden del Día.- A continuación el Director declara
instalada la Junta y con respecto al PUNTO 1) manifiesta,
que la Intendencia de Compañías mediante Resolución # 86-2-
4-1-04504 dictada el 26 de Junio de 1.986 declaró la
disolución de la compañía y mediante Resolución # 87-2-3-1-
04267 del 30 de Septiembre de 1.987, inscrita en el
Registro Mercantil el 4 de Enero de 1.988, designó
Liquidador al señor Héctor Morán Triana; que la causal de
la disolución, según conoce, fue la de haberse encontrado
la compañía incurso en lo que preve el Art.398 de la Ley de
Compañías, o sea, incumplimiento en la presentación de los
documentos que señala el Art. 20 de la misma ley, y,
además, por no tener el capital social elevado al mínimo
legal.- Que los accionistas se encuentran empeñados en
reactivarla, para lo cual han preparado los estados
contables y documentos anexos que serán presentados para
cumplir con esta obligación legal.- Que, en consecuencia,

la Junta debe conocer y resolver sobre el particular.- Acto seguido los señores accionistas entraron a deliberar sobre el asunto y la JUNTA GENERAL, por unanimidad, RESUELVE: Reactivar a la compañía a fin de que reinicie las actividades propias de su objeto social, ratificando los actos y contratos que hubieren celebrado los administradores desde la declaratoria de disolución.- Con relación al PUNTO 2) del Orden del Día, el Director manifiesta, que es imprescindible efectuar el aumento del capital, porque el actual no alcanza el mínimo legal; que, los accionistas están de acuerdo en que se proceda en tal sentido y que se lo pague con el superávit proveniente de la revalorización de los activos fijos de la compañía, hasta por la suma de un millón quinientos mil sucres, de manera que en su totalidad el capital social alcance la suma de dos millones de sucres. Que, somete al conocimiento y resolución de la Junta.- De inmediato, los señores accionistas entraron a deliberar sobre lo planteado, y, la JUNTA GENERAL, por unanimidad, RESUELVE:

a).- Aprobar el aumento de capital de la compañía en la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL SUCRES, que estará dividido en ciento cincuenta acciones ordinarias, nominativas e indivisibles del valor de diez mil sucres cada una; con lo cual el capital social de la compañía alcanzará la suma de DOS MILLONES DE SUCRES; b).- Aprobar el pago de todas y cada una de las 150 acciones provenientes del aumento de capital con el superávit proveniente de la revalorización de los activos fijos de la compañía; y, c).- Aprobar en concordancia con la resolución anterior, que, cumplidos los trámites legales, se entregue a cada uno de los accionistas, sin cargo alguno, una

I

cantidad de acciones equivalentes al porcentaje que tienen en el capital social/.- En lo que se refiere al PUNTO 3) del Orden del Dia, el señor Director manifiesta, que, a pesar de encontrarse la compañía en liquidación y existir el Liquidador que ha asumido la representación legal, en virtud de lo que determina la Ley Reformativa de la Ley de Compañías, deben designarse a los administradores, con la salvedad de que, sus nombramientos se emitirán e inscribirán, una vez que la escritura de reactivación quede legalizada, haciéndose constar, la fecha de sus designaciones.- En consecuencia, los señores accionistas entraron a deliberar y, la JUNTA GENERAL, por unanimidad, RESUELVE: Designar Gerente al Sr. Ing. Juan Carlos González Barzallo; Presidente a la Sra. Sandra Montesinos de González; Vicepresidente al Sr. Gabriel González Acayturri.- Se deja constancia que los nombramientos se emitirán haciéndose constar la fecha de la designación, pero se inscribirán después que la escritura de reactivación quede legalizada completamente.- En lo tocante al PUNTO 4), el Director expresa, que por conversaciones con los demás accionistas están conformes en que la compañía adopte una nueva denominación y cambie su objeto, dedicándolo a operaciones de carácter sin que ejerza el comercio ni la industria; que para la nueva denominación se conservarían los términos Inmobiliaria Alfagui S. A., suprimiéndose la palabra "Hotelera".- En conocimiento de lo anterior los señores accionistas deliberan y la JUNTA GENERAL, por unanimidad, RESUELVE: a).- Aprobar el cambio de la denominación de la compañía que es Inmobiliaria Hotelera Alfagui S. A., por el de INMOBILIARIA ALFAGUI S.A.; y, b).- Aprobar la modificación del objeto

social de la compañía que, de ahora en adelante estará ~~dedicado exclusivamente a asuntos de carácter civil~~, como son la compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales; y, la compra y adquisición de bienes muebles necesarios para la actividad antes indicada, sin entrar en el comercio ni la industria, todo lo cual se hará constar en los artículos que se reformen del Estatuto Social.- Finalmente, en lo que tiene que ver con el PUNTO 5) del Orden del Día, el Director expresa que desde hace algún tiempo entregó a cada uno de los accionistas un proyecto de la reforma total de los estatutos sociales de la compañía, que son, realmente, nuevos estatutos, porque con el cambio de la denominación, del objeto social y el aumento del capital, las reformas parciales del articulado podrían crear confusión en su lectura y comprensión, por lo que considera mas práctico la renovación total de los Estatutos.- Somete, por lo tanto, a consideración el particular.- En virtud de lo expuesto, los señores accionistas procedieron a dar lectura al proyecto de reformas y a deliberar sobre cada uno de los artículos y declaraciones; y, en consecuencia, la JUNTA GENERAL, por unanimidad, RESUELVE: Reformar el estatuto social, derogando: 1).- El párrafo que se encuentra antes del Artículo Primero, que comienza con la frase: CONTRATO DE CONSTITUCION; 2).- Todos los Artículos desde el Primero hasta el Vigésimo Segundo; 3).- El párrafo que continúa como Capítulo Sexto:Declaraciones; y 4).- el párrafo Disposiciones Transitorias, que se encuentra a continuación de la Declaración Novena; disposiciones todas que constan en la escritura de constitución otorgada ante el Notario Público de Guayaquil, doctor Manuel Medina, el 17 de Junio

de 1.976, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Agosto de 1.976.- En sustitución de lo que se derogó, se aprueba: 1).- Como PRIMERA PARTE, un nuevo articulado del Estatuto Social; 2).- Como SEGUNDA PARTE: DECLARACIONES, un párrafo a continuación del articulado; 3).- Las DECLARACIONES PRIMERA a la NOVENA referentes a la descripción de los inmuebles aportados en la constitución, en pago de parte del capital social; y su transferencia de dominio, quedarán vigentes, pero suprimiéndose la palabra "Hotelera", en todos los lugares en donde constare la denominación original de la compañía; y, 4).- Se agrega al final un nuevo texto de la Disposiciones Transitorias.- En consecuencia, el texto de las reformas es el siguiente:

PRIMERA PARTE: ESTATUTOS SOCIALES.- ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION.- La compañía que se constituye adopta como ~~propiedad~~ suya, la denominación de Inmobiliaria Alfagui S. A.- ARTICULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL.- La compañía tiene por objeto social dedicarse a los siguiente: 1).- A la compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; y, 2).- A la compra o adquisición de mobiliario, para casas u oficinas y otros bienes muebles necesarios para la actividad antes indicada, y que tuvieren relación con los fines sociales; para cuyo cumplimiento la compañía podrá celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos de naturaleza civil permitidos por las leyes.- La compañía no ejercerá el comercio ni la industria; ni al constituirse adquiere la calidad de comerciante.-

ARTICULO TERCERO: PLAZO.- El plazo de duración de la compañía será de Noventa años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil; podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la Junta General.- ARTICULO

CUARTO: DOMICILIO.— El domicilio principal de la compañía será la ciudad de Guayaquil, pero por resolución de la Junta General, podrán establecerse sucursales o agencias en cualquier lugar dentro y fuera del territorio nacional.—

ARTICULO QUINTO: CAPITAL Y ACCIONES.— El capital social de la compañía es de DOS MILLONES DE SUCRES, dividido en doscientas acciones ordinarias y nominativas del valor de diez mil sucres cada una. Estarán contenidas en títulos que, cumpliendo los requisitos de ley, podrán representar una o varias de ellas.— Deberán numerarse del cero cero uno al doscientos y los títulos para su validez llevarán las firmas del Presidente y del Gerente de la compañía.—

ARTICULO SEXTO: CALIDAD DE ACCIONISTA.— Las acciones son indivisibles y confieren a su titular legítimo la calidad de accionista.— ARTICULO SEPTIMO: PROPIEDAD DE LAS ACCIONES.— Se considerará como dueño de las acciones a quien aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas.—

ARTICULO OCTAVO: TRANSFERENCIAS.— La propiedad de las acciones se transfiere mediante NOTA DE CESION que deberá constar en el título o en una hoja adherida al mismo, firmada por el cedente; y, surtirá efectos desde la fecha de su inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía.— La inscripción será válida con la sola firma del representante legal de la compañía, a la presentación y entrega de una comunicación firmada conjuntamente por cedente y cesionario; o, de comunicaciones separadas suscrita por cada uno de ellos, que den a conocer la transferencia; o del título objeto de la cesión. Se archivarán, en la compañía dichas comunicaciones o el título; y, si se hubiere optado por la entrega de éste último, se lo anulará y se emitirá uno nuevo a nombre del adquirente.— ARTICULO NOVENO: EXTRAÑO O DESTRUCCION DE

ACCIONES.- Si algún título se extraviare o destruyere, la compañía procederá a su anulación, previa publicación por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.- Transcurridos treinta días desde la última publicación se emitirá el nuevo título, anulando el extraviado o destruido.- Todo a costa del accionista interesado.-

ARTICULO DECIMO: GOBIERNO: La Junta General integrada legalmente, ejerce el gobierno de la sociedad; y, por ser el órgano supremo de ella, tiene poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue convenientes en defensa de la compañía.- ARTICULO DECIMO PRIMERO: ADMINISTRACION.- La administración de la compañía estará a cargo de mandatarios amovibles que, con la denominación de Presidente, Gerente y Vicepresidente designará la Junta General conforme a las normas que se establecen para fijar la estructura administrativa de la sociedad.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DE LA JUNTA GENERAL.- La Junta General estará formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos; y, sus resoluciones son obligatorias para todos ellos, aun cuando no hubieren concurrido a la sesión, salvo el derecho de oposición que confiere la ley; y, para su desenvolvimiento y cumplimiento de sus fines, se establece lo siguiente:

a).- CLASES DE JUNTAS: Las Juntas Generales de accionistas son ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS; b).- REUNIONES: Las Juntas Generales ORDINARIAS se reunirán obligatoriamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, que concluye el 31 de diciembre de cada año; y, las EXTRAORDINARIAS se reunirán en cualquier época en que

1008

fueren convocadas legalmente.- c) ASUNTOS QUE DEBEREN
TRATARSE: Las Juntas Generales ORDINARIAS deberán conocer y
resolver anualmente, de manera obligatoria, lo siguiente:
1).- Lo relativo a las cuentas, el balance, los informes que
presenten los administradores y el Comisario acerca de los
negocios sociales y dictar la resolución correspondiente;
2).- Lo referente a la retribución de los administradores y
Comisarios; 3).- Lo que se relaciona con la distribución de
los beneficios sociales; y, 4).- Cualquier otro asunto
puntualizado en el Orden del Día de acuerdo con la
convocatoria.- Sin embargo de lo anterior, la Junta General
Ordinaria podrá deliberar sobre la suspensión y remoción de
los administradores, aun cuando el asunto no figurara en el
Orden del Día.- 5).- La Junta General EXTRAORDINARIA se
reunirá cuando fuere convocada para tratar los asuntos
puntualizados en la convocatoria; d) CONVOCATORIAS: La
Junta General, sea Ordinaria o Extraordinaria, será
convocada obligatoria y simultáneamente en las dos formas
que a continuación se expresan: 1).- Mediante comunicación
dirigida individual o colectivamente a los accionistas, en
la que se exprese el lugar, día, hora y objeto de la Junta, de
lo que quedará constancia bajo la responsabilidad del
Gerente-Secretario, de haberse cerciorado de la dirección
exacta del domicilio del accionista, y, de ser posible, de
la persona que recibió la misiva, con anticipación de por
lo menos ocho días de la fecha de la reunión; y, 2).- por
la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en
el domicilio principal de la compañía, con indicación de
lugar, día, hora y objeto de la reunión. La convocatoria
será hecha por el Gerente, salvo los casos especiales que
señala la ley.- Entre la fecha de la publicación y el día
de la reunión, mediarán por lo menos ocho días libres.-

e).- QUORUM.- Para que la Junta pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, los concurrentes a ella deberán representar por lo menos la mitad del capital pagado.- En segunda convocatoria, que no podrá demorar mas de treinta días de la fecha fijada para la primera, la Junta se entenderá reunida válidamente, cualquiera que fuere el número de accionistas concurrentes, debiendo expresarse esto en la convocatoria. En esta última no podrá cambiarse el objeto señalado en la primera.- f)

DECISIONES: Las decisiones de la Junta General serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión, salvo los casos en que la ley exigiera porcentajes diferentes.- Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.- Con tal objeto cada acción de diez mil sucres, pagada en su totalidad, dará derecho a un voto. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción al valor pagado.- g) JUNTAS UNIVERSALES: No se requerirá de la convocatoria por la prensa, conforme al literal d) del presente artículo y se entenderá que la junta ha sido válidamente convocada y constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro del territorio nacional, si reunida la totalidad del capital pagado, los accionistas que lo representan aceptan por unanimidad la celebración de la Junta para tratar cualquier asunto que los presentes acordaren, también por unanimidad, y se haga constar en el Orden del Dia que se elabore.- El acta, bajo sanción de nulidad, deberán suscribirla todos los concurrentes.- h).-

INSTALACION.- La Junta será presidida por el Presidente y actuará como Secretario el Gerente, el mismo que, antes de la instalación de la Junta deberá formar la Lista de

Asistentes, anotando los nombres de los accionistas presentes y representados, la clase y el valor de las acciones y el número de votos que les corresponde.- En el caso de ausencia del Presidente o del Gerente lo reemplazará en la sesión, el accionista que fuere designado para el efecto.- i) APODERADOS: Cualquier accionista podrá delegar su presencia e intervención en la Junta General mediante carta dirigida al Gerente. El delegado no podrá ser administrador ni Comisario de la compañía.- ARTICULO

DECIMO TERCERO: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial, y extrajudicial de la Compañía le corresponderá al Gerente.- Esta representación se extiende a todos los asuntos relacionados con el giro de la compañía, inclusive la constitución de prendas, enajenaciones e hipoteca de los bienes sociales.- ARTICULO

DECIMO CUARTO: DEL PRESIDENTE.- El presidente, socio o no, será elegido por la Junta General por un periodo de CINCO AÑOS, pudiendo ser reelegido indefinidamente.- El Presidente presidirá las Juntas Generales y suscribirá, conjuntamente con el Gerente, los títulos de acciones, las actas y los demás documentos señalados en las leyes; además reemplazará al Gerente en todos los casos en que éste faltare o se ausentare temporalmente.- ARTICULO DECIMO

QUINTO: DEL GERENTE.- El Gerente, socio o no, será elegido por la Junta General por un periodo de cinco años, pudiendo ser reelegido indefinidamente.- ARTICULO DECIMO

SEXTO: DEBERES DEL GERENTE.- El Gerente desempeñará su gestión con la diligencia que exige una administración ordinaria y prudente; y, estará especialmente obligado, a:
1).- Disponer que se lleve la contabilidad de la compañía en idioma castellano y expresada en moneda nacional, por medio de contador titulado, y conformar sus métodos

contables, sus libros y sus balances a lo dispuesto en las leyes sobre la materia y a las normas y reglamentos que dicte la Superintendencia de Compañías.- 2).- Llevar los Libros Sociales, conforme lo determina la Ley, especialmente, los de Actas de Juntas Generales, de Expedientes, de Acciones y Accionistas y de Talonario de Acciones; 3).- Entregar a los comisarios y presentar por los menos cada año a la Junta General, una memoria razonada acerca de la situación detallada y precisa de las existencias, así como de la cuenta de pérdidas y ganancias; y, 4).- Las demás obligaciones que establecen las leyes y los Estatutos Sociales.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: DEL VICEPRESIDENTE.-

El Vicepresidente, socio o no, será elegido por la Junta General; sus funciones serán las de reemplazar al Presidente en todos los casos en que éste se ausentare o faltare, o tuviere que asumir la Gerencia conforme al artículo décimo cuarto de estos Estatutos. Durará cinco años en el cargo.-

ARTICULO DECIMO OCTAVO: DEL COMISARIO.-

La Junta General designará un Comisario, socio o no, que tendrá derecho ilimitado de inspección y vigilancia de las operaciones sociales, sin dependencia de la administración.- El plazo de duración del cargo será de un año, pero, se prorrogarán sus funciones mientras no sea legalmente reemplazado.-

ARTICULO DECIMO NOVENO: RESERVA LEGAL.-

La compañía constituirá el fondo de reserva legal, tomando de las utilidades liquidas que resultaren de cada ejercicio económico, que fenecce el treinta y uno de diciembre de cada año, un porcentaje no menor del diez por ciento hasta que alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.- De llegar a disminuir el fondo, se lo reconstituirá en la misma forma.-

ARTICULO VIGESIMO:

DISTRIBUCION DE UTILIDADES.— La Junta General ^{Resolvió} 210 la distribución de los beneficios sociales, únicamente sobre utilidades líquidas, esto es, después de efectuadas todas las deducciones legales, estatutarias y necesarias, luego de aprobado el balance general y todas las cuentas.

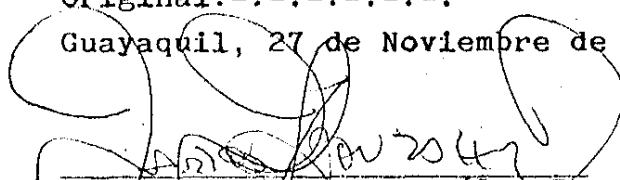
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: LIQUIDACION.— De llegarse a la liquidación de la compañía, luego de su disolución por cualquiera de las formas legales, el Gerente o quien lo reemplazare asumirá el cargo de liquidador, salvo que la Junta General resolviera otra cosa.— SEGUNDA PARTE.—

DECLARACIONES.— El capital de la compañía, que es la suma de DOS MILLONES DE SUCRES dividido en doscientas acciones ordinarias y nominativas valor de diez mil sucres cada una, ha sido integrado de la siguiente forma: 1).— Con la suma de quinientos mil sucres, como capital inicial en el acto de su constitución legal, dividido en cincuenta acciones ordinarias y nominativas del valor de diez mil sucres cada una, que fueron pagadas, cinco de ellas, en numerario; y las restantes cuarenta y cinco, mediante aportación de dos inmuebles, cuya descripción, historia de dominio, censales, transferencias, aceptación del cónyuge del socio aportante, de los fundadores y de los deudores y acreedores hipotecarios, quedaron establecidos en las Declaraciones Primera a la Novena de la escritura de constitución; y 2).— Con la suma de un millón quinientos mil sucres, dividido en ciento cincuenta acciones ordinarias y nominativas del valor de diez mil sucres cada una, con el aumento de capital que se aprueba en este mismo acto, y que se pagan con el superávit proveniente de la revalorización de los activos fijos de la compañía.— DISPOSICIONES TRANSITORIAS.— Legalizado el presente aumento de capital se entregará, sin cargo alguno a cada accionista, una cantidad

de acciones en proporción a las que poseen en el capital social.- Por consiguiente, la nómina y cantidad de acciones a entregarse, es la siguiente: Sra. Sandra Montesinos de González, por ser propietaria de 46 acciones, o sea, el 92% del capital actual les corresponde 138 acciones del aumento; y, los restantes accionistas señores Ingeniero Juan Carlos González Barzallo, Efraín Ordóñez Arias, Gabriel González Acayturri y Deifilia Barzallo de González, por ser propietarios individualmente de una acción, o sea, el 2% del capital, les corresponde 3 acciones del aumento, a cada uno.- Hasta aquí la reforma estatutaria.- La Junta, finalmente autoriza al Liquidador para que otorgue la escritura pública de reactivación, en conformidad con lo dispuesto en el Art. 17, inc. final de la Ley Reformatoria de la Ley de Compañías, en la misma que se incorporarán los acuerdos tomados en la presente Junta General, quedando autorizados cualquiera de los intervinientes para realizar los trámites pertinentes para la legalización de los objetivos enunciados.- No habiendo otro asunto de que tratar el Director declara concluida la Junta, concediéndose un momento de receso para la redacción de la presente acta, y redactada, se dió lectura de ella siendo aprobada por unanimidad, para cuya constancia la suscriben la totalidad de los accionistas concurrentes, siendo las dieciséis horas.- f) Gabriel González Acayturri.- f) Deifilia B. de González.- f) Sandra Montesinos de González.- f) Efraín Ordóñez Arias.- f) Ing. Juan Carlos González Barzallo.-----

CERTIFICO: Que el acta que antecede es fiel copia de su original.-----

Guayaquil, 27 de Noviembre de 1.992.-----


Ing. Juan Carlos González Barzallo

MINISTERIO DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

RESOLUCION 10.37-2-3-1 04289 62276-

LC. DUFEMIA EVIDIA SALTOS

930513011

INSTRUMENTO DE COMPAÑIAS ENCARGADA

En ejercicio de las atribuciones señaladas por la señora Superintendente de Compañias, mediante Resoluciones Nos. 0040-504 del 31 de diciembre de 1976 y AD-87-124 del 23 de junio de 1987;

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. 86-2-6-1-04504 del 26 de junio de 1987, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 25 de febrero de 1987, se declaró la disolución de la compañía "INDELLIMIA HOTELERA ALFAGUI S.A." constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Sexto de este Cantón el 17 de junio de 1976, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de agosto del mismo año;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DESIGNAR como liquidador de la "INDELLIMIA HOTELERA ALFAGUI S.A. "en liquidación" al señor Héctor Hecor Frima, concediéndole las funciones, facultades y obligaciones establecidas por la Ley de Compañias y Reglamento de Disolución y Liquidación.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que el señor Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, inscriba la presente Resolución en el registro a su cargo. El presente instrumento servirá como suficiente documento para acreditar su calidad a la persona designada.

CELESTINOS.- FIRMADA y firmada en la Superintendencia de Compañias en Guayaquil, a 30 SET. 1987

Lc. Dufemia Evidia Saltos
INTERINTE DE COMPAÑIAS ENCARGADA

10/30/87
Teléfono 08763-76

ALFAGUI S.A. - Guayaquil, 30 SET. 1987

Héctor Hecor Frima

Certifico: que con fecha de hoy, queda inscrita esta Resolución a fojas 12, Número 10 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 10 del Repertorio.- Guayaquil, Enero cuatro de mil novecientos ochenta y ocho.- El Registrador Mercantil.-

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

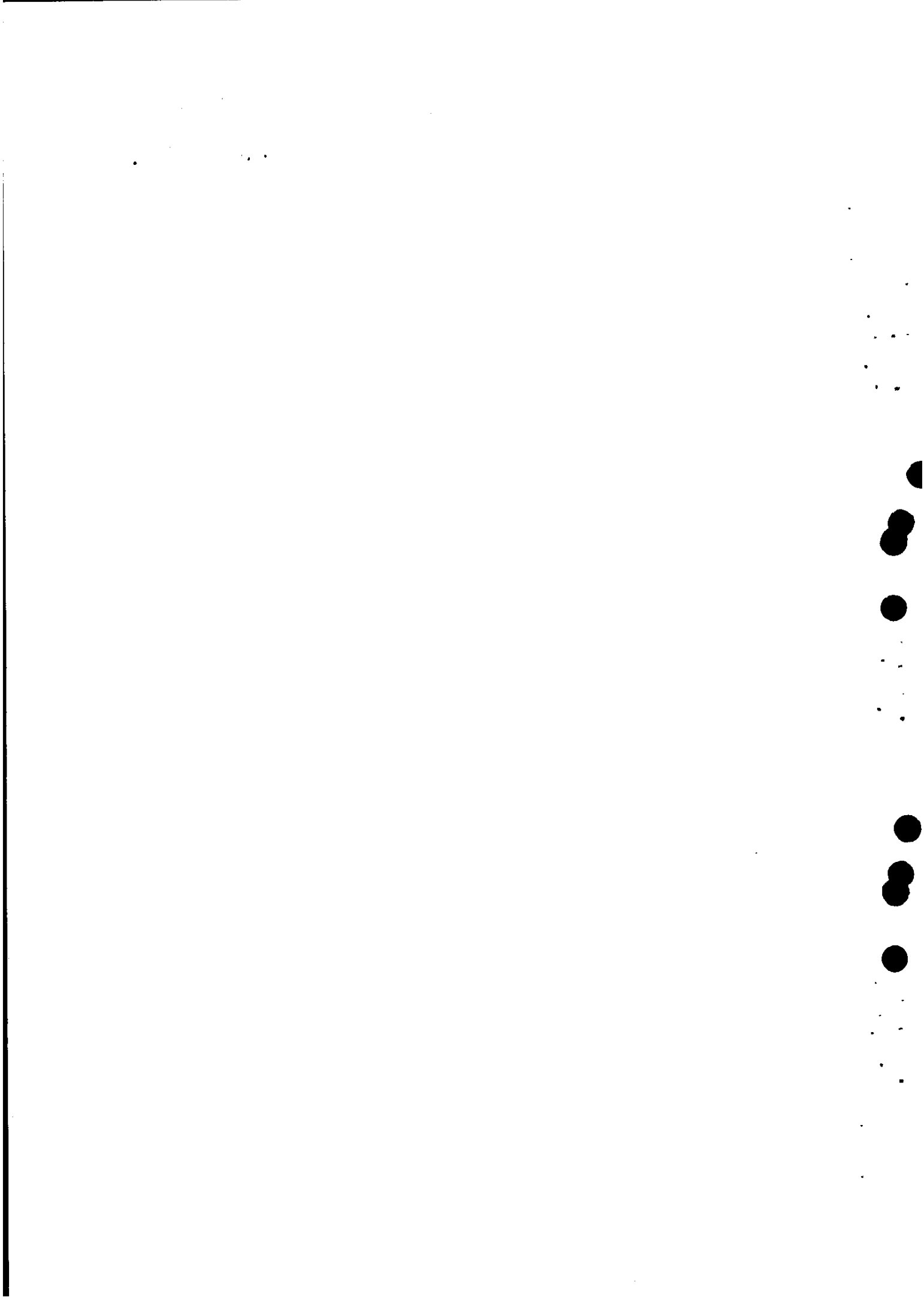
REGISTRO MERCANTIL CANTON GUIL.

Valor pagado por este trabajo

\$1290.-



Notado Héctor Miguel Alcivar Andrade, Registrador Mercantil del Cantón, certifica que la presente fotocopia que contiene la Resolución de nombramiento de liquidador de la compañía "INDELLIMIA HOTELERA ALFAGUI S.A.", es igual a su original.- Guayaquil, Junio diez y ocho de mil novecientos noventa y dos.-



3

00000012

OTARIA
AA PRIMERA

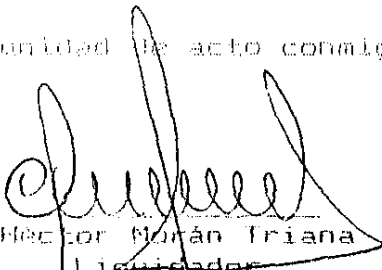


CANTON
GUAYAQUIL
ARCOS.N.
LASQUETE

1 hijos de la compañía; 4)..- Que una vez legalizado el
2 aumento del capital, se entregará a cada accionista, sin
3 cargo alguno, una cantidad de acciones en proporción al
4 porcentaje que tienen en el capital social actual.- 5)..- El
5 cambio de la denominación de la compañía con la supresión
6 de la palabra "Hotelera"; por lo que desde que se legalice
7 la presente escritura, se adopta la nueva denominación de
8 Inmobiliaria Alfaqui S. A.; y la modificación del objeto
9 social de la compañía que en lo sucesivo estará destinado a
10 actos y contratos de naturaleza civil, sin incursionar en
11 el comercio ni la industria; y, 6)..- La reforma total de
12 los estatutos sociales con un texto completamente nuevo, de
13 conformidad a lo aprobado en la Junta General, que consta
14 en la copia del acta que se ha agregado a esta escritura.-
15 SEXTA :.- El señor Liquidador o los administradores
16 designados someterán esta escritura a la aprobación de la
17 Intendencia de Compañías y cumplirán con los trámites
18 legales para la culminación de lo resuelto por la Junta
19 General.- CONCLUSION.- Agregue usted, señor Notario, las
20 demás cláusulas de estilo para la completa validez y
21 firmeza de esta escritura e incorpore el Nombramiento del
22 Liquidador y la copia del acta de Junta General.- f).-
23 ilegible.- Doctor Armando Arce.- Abogado.- Registro número
24 trescientos cincuenta y tres.- Guayaquil.- [Hasta aquí la
25 minuta].- Es copia.- En consecuencia, el otorgante se
26 afirma en el contenido de la preinserta minuta, la misma
27 que queda elevada a escritura pública, para que surta todos
28 sus efectos legales.- Queda agregado a este registro los

#

1 documentos de ley.- Leida esta escritura de principio a
2 fin, por mi el Notario, en alta voz al otorgante, quien la
3 aprueba en todas sus partes, se afirma, ratifica y firma en
4 unidad de acto conmigo el Notario, doy fe.-.-.-

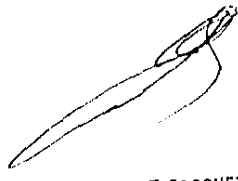
5
6 
7 Hector Morán Triana
8 Liquidador

9 Ced. U. # 0907612659

10 Certific. Vot. 125-072

11 Inmobiliaria Hotelera
12 Alfagui S. A., en liquidación.

13 R.U.C. 0990291799001

14
15 
16
17 Abg. MARCOS DIAZ CASQUETE
18 NOTARIO

19 Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta CUARTA COPIA que sello
20 rubrico y firmo en la misma fecha de su otorgamiento.-

21 
22 
23 ASISTENTE
24
25
26
27
28

4660.0013

NOTARIA
VIGESIMA PRIMERA



DEL CANTON
GUAYAQUIL
Ab. MARCOS N.
DIAZ CASQUETE

1 DILIGENCIA. En cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la
2 Resolución No. 93-2-2-1-0001394, dictada por el Subintendente de
3 derechos societarios de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 14 de
4 junio de 1993, se tomó nota de la aprobación, en primera instancia, dicha resolución
5 al margen de la Matriz de la Escritura Pública No. 954017A, 17
6 AUMENTO DE CAPITAL CAMBIO DE DENOMINACION OBJETO SOCIAL Y
7 REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA
8 HOTELERA ALFAGUI S.A. EN LIQUIDACION, otorgada ante mí el 27 de
9 Noviembre de 1993 - Guayaquil, dieciséis de junio de mil novecientos
10 noventa y tres


Abog. MARCOS DIAZ CASQUETE
Notario Vigésimo Primero
Cantón Guayaquil

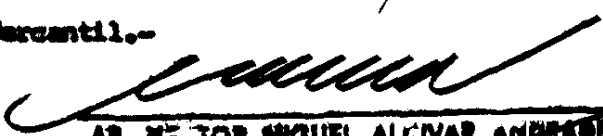


18 **C e r t i f i c o :** que con fecha de hoy, y en cumplimiento de lo ordena
19 do en la Resolución No. 93-2-2-1-0001394, dictada por el Subintendente de
20 Derecho Societario de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el catorce
21 de Junio del presente año, queda inscrita esta escritura, la misma que con
22 tiene la REACTIVACION, AUMENTO DE CAPITAL, CAMBIO DE DENOMINACION de INMO-
23 BILIARIA HOTELERA ALFAGUI S. A. a INMOBILIARIA ALFAGUI S. A. y REFORMA
24 TOTAL DE ESTATUTOS, de fojas 18.958 a 18.980, Número 7.714 del Registro
25 Mercantil y anotada bajo el número 13.946 del Repertorio.- Guayaquil, dies
26 i siete de Junio de mil novecientos noventa i tres.- El Registrador Mer-
27 cantil-


Ab. NÉSTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, se tomó nota de esta escritura
a foja 6.618 del Registro Mercantil, Rubro de Industriales de mil novecien-

tes setenta i seis; y, a foja 7.666 del Registro Mercantil de mil nove -
cientos ochenta i siete, al margen de las inscripciones respectivas.--Guayaquil, diez i siete de Junio de mil novecientos noventa i tres.-- El Registrador Mercantil.--


AS. NÉCTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cánton Guayaquil

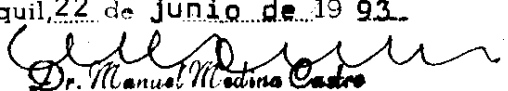
C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura de Reactivación, Aumento de Capital, Cambio de Denominación de INMOBILIARIA HOTELERA ALFAGUI S. A. por INMOBILIARIA ALFAGUI S. A. y Reforma Total de Estatutos, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733 dictado por el Presidente de la República el 22 de Agosto de 1.975, publicado en el Registro Oficial número 878 del 29 de Agosto de 1.975.-- Guayaquil, diez i siete de Junio de mil novecientos noventa i tres.-- El Registrador Mercantil.--


AS. NÉCTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cánton Guayaquil



SE TOMO NOTA DE LA
ESCRITURA PRECEDENTE
AL MARGEN DE LA
RESPECTIVA MATRIZ DE
diecisiete de junio de mil novecientos setenta y seis. - -

Guayaquil, 22 de junio de 1993.


Dr. Manuel Medina Castro
EL NOTARIO

