



CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA
SAN TELMO S.A. SANTELMOSA.

OTORGADA POR: FANNY GUTIEREZ ESTRADA Y OTRO

CUANTIA: S/. 5'000.000,00

DI: COPIAS

MD.

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día diecinueve (19) de ENERO de mil novecientos noventa y nueve, ante mí, Doctor MARCO VELA VASCO, Notario Vigésimo Primero de este cantón, comparecen los señores: (1) Fanny Gutierrez Estrada, casada; (2) José Luis Cisneros Buendía, soltero, ambos por sus propios derechos. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, legalmente capaces, de este domicilio, a quienes de

INTEGRACION Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL.- La señora Fanny Gutierrez Estrada suscribe cuatro mil novecientas noventa y nueve acciones de un mil sucres cada una por un valor total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SUCRES; y, el señor José Luis Cisneros Buendía suscribe una acción de un mil sucres. En pago de ellas han consignado en la cuenta de integración de capital de la compañía el veinte y cinco por ciento (25%) del valor de las mismas esto es la cantidad de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES, es decir que la señora Fanny Gutierrez Estrada, paga un millón doscientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta sucres; y, el señor José Luis Cisneros Buendía, paga doscientos cincuenta sucres. El saldo esto es la cantidad de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES se lo pagará en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil. ARTICULO SEPTIMO: GOBIERNO Y ADMINISTRACION.- La Compañía estará gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente, y el Gerente General. La fiscalización estará a cargo del Comisario.

ARTICULO OCTAVO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- La Junta General debidamente convocada y reunida es el órgano supremo de la compañía. Sus atribuciones son: a).- Designar y remover al presidente, al Gerente General y Comisario; b).- Aprobar las cuentas y balances que representen los Administradores y Gerentes; c).- Resolver acerca de la forma de reparto de utilidades; d).- Decidir acerca del aumento o disminución del capital social y la prorroga del contrato social; e).- Resolver sobre el gravamen o la enajenación de los bienes propios de la compañía sin perjuicio de lo que dispone el artículo doce de la ley de Compañías; f).- Resolver acerca de la disolución anticipada de la Compañía; g).- Señalar las remuneraciones de los Administradores

y Comisarios; h).- Reformar el contrato social y el estatuto; i).- Autorizar al Gerente General el otorgamiento de Poderes Generales y Especiales; y, j).- Ejercer las demás atribuciones contempladas en la Ley y los estatutos de la compañía; ARTICULO NOVENO: RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Junta General tomadas conforme a la Ley, y a este contrato social obligaran a todos los socios presentes y ausentes. Las resoluciones serán validas cuando se tome el voto favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento del capital pagado concurrente; ARTICULO DECIMO: DEL PRESIDENTE.- El presidente sera nombrado por la Junta General de Accionistas para un período de tres años pudiendo ser indefinidamente reelegido. Para ser Presidente de la compañía no se requiere ser accionista. Sus deberes y atribuciones son: a).- Presidir y dirigir las sesiones de la Junta General y firmar las actas respectivas; b).- Extender y suscribir los nombramientos para los cargos cuya designación corresponda a la Junta General, salvo el suyo que lo sera por el Gerente General; c).- Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos de acciones y certificados provisionales; d).- Supervigilar la marcha de la compañía; e).- Ejercer las demás atribuciones que le concede la Ley y el estatuto. ARTICULO DECIMO PRIMERO: DE LA SUBROGACION DEL PRESIDENTE.- En caso de falta temporal del Presidente, le subrogara en sus funciones el Gerente General designado por la Junta General. Si la falta fuere permanente, la Junta nombrara un nuevo Presidente. ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- DEL GERENTE GENERAL.- Habrá un Gerente General que será nombrado por la Junta General, por el período de tres años, pudiendo ser accionista o no de la compañía. Sus deberes y atribuciones son: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía; b).- Dirigir y coordinar la marcha administrativa de la compañía,

nombrando, removiendo y señalando la remuneración del personal subalterno, pudiendo inclusive designar Gerente departamentales y contador; c).- Girar, aceptar, ceder, endosar, descontar y transferir a nombre de la compañía cheques y toda clase de documentos; d).- Abrir y cerrar cuentas bancarias, retirar fondos mediante cheques, libranzas, ordenes de pago o cualesquiera otra forma siempre en relación con los negocios de la compañía; e).- Dirigir el archivo, contabilidad y correspondencia de la compañía; f).- Presentar a la Junta General dentro de sesenta días de concluido el ejercicio económico respectivo, el balance anual, la cuenta de pérdidas y ganancias, la propuesta de distribución de beneficios y una memoria razonada sobre la situación de la compañía; g).- Llevar el libro de actas de las Juntas Generales y actuar como Secretario de este organismo; h).- Firmar escrituras públicas a nombre y en representación de la compañía; i).- Ejercer las demás atribuciones que le confiere la Ley y el Estatuto sin perjuicio de lo que determina el artículo doce de la Ley de compañías. ARTICULO DECIMO TERCERO: DE LA SUBROGACION DEL GERENTE GENERAL.- En caso de ausencia, falta o impedimento temporal del Gerente General, este sera subrogado por el Presidente, con todas sus atribuciones, incluyéndose la representación legal, judicial o extrajudicial de la compañía; en caso de ausencia permanente del Gerente General, la Junta General nombrara un nuevo Gerente General. ARTICULO DECIMO CUARTO: FISCALIZACION.- La Junta General en su primera sesión nombrara un Comisario Principal y un suplente, quiénes tendrán los deberes, atribuciones y responsabilidades establecidas por la Ley y los Organismos de la compañía. El comisario durara dos años en el cargo, pudiendo ser reelegido. ARTICULO DECIMO QUINTO: CLASES DE JUNTAS GENERALES.- Las Juntas Generales serán ordinarias y extraordinarias y se reunirán

en Quito, domicilio principal de la compañía, previa convocatoria del Gerente General o el Presidente por sus propia iniciativa o pedido del accionista o accionistas que representen por lo menos el veinte y cinco por ciento del capital social para tratar de los asuntos que indiquen en la petición. Las Juntas 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, las extraordinarias en cualquier época en que fueren convocadas. En las Juntas Generales solo podrán tratarse los asuntos puntualizados en la convocatoria, bajo pena de nulidad, excepto en el caso de lo que dispone el inciso segundo del artículo doscientos setenta y seis de la Ley de Compañías. En caso de urgencia los comisarios pueden convocar a Juntas Generales.

ARTICULO DECIMO SEXTO: CONVOCATORIA.- Las Juntas Generales sean estas ordinarias o extraordinarias serán convocadas por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación por lo menos al día fijado para la reunión. El Gerente General efectuará la convocatoria, o el Presidente, o los Comisarios en caso de urgencia.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: JUNTA DE VERBALES.- No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará validamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que este presente todo el capital pagado, y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta General.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: EL QUORUM.- La Junta General no podrá considerarse

constituida para deliberar en primera convocatoria si no esta representada por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado. Si transcurrida una hora desde aquella que fue señalada en la convocatoria, sin que se haya obtenido el quórum la Junta se tendrá por no realizada y el Secretario dejara constancia escrita del particular. Las Juntas Generales se reunirán, en segunda convocatoria con el número de accionistas presentes. Se expresara así en la convocatoria que se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria. ARTICULO DECIMO NOVENO.- Las actas de Junta General se extenderán en hojas móviles escritas a máquina en el anverso y reverso, las que deberán ser foliadas con numeraciones continuas y sucesiva y rubricadas una por una por el secretario. El acta de las deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales llevaran las firmas del Presidente y del Secretario de la Junta, salvo el caso de lo dispuesto en el artículo decimo séptimo del estatuto, en que deberán firmar todos los asistentes. Podran ser aprobadas en la misma sesión o dentro de los quince días posteriormente a ella. ARTICULO VIGESIMO.- Las Juntas Generales estarán dirigidas por el Presidente, y en su falta lo hará el Gerente General. Actuara como Secretario el Gerente General y en ausencia de este, un secretario especial que sera nombrado ese momento. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS.- Los títulos y certificados de acciones se inscribirán en libros de tatonarios correlativamente numerados. En el Libro de acciones y accionistas se inscribirán los títulos y certificados provisionales, en este libro se anotaran las sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurren respecto al derecho sobre acciones. La acción confiere a sus titular legítimo, la calidad de accionistas y le

atribuye los derechos fundamentales que de ella se derivan y que se establecen en la Ley de Compañías. La transferencia del dominio de las acciones no surtirá efecto contra la compañía ni contra terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el libro de acciones y accionistas; esta inscripción se efectuara validamente con la sola firma del representante legal de la compañía, el Gerente General, siempre que se hubiese comunicado sobre la transferencia a la compañía mediante instrumento fechado y suscrito por el cedente y cesionario; o mediante los otros medios establecidos por la ley. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DERECHO A VOTO.- En las Juntas Generales los accionistas tendrán derecho a voto en proporción al valor pagado a sus acciones. Las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión; los votos en blanco y las abstenciones se sumaran a la mayoría. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: PERDIDA O SUSTITUCION DEL TITULO.- Si una acción o certificado se extraviara o destruyera, la compañía podrá anular en título y conferir otro nuevo al correspondiente accionista, a pedido escrito de este, previa publicación en el domicilio principal de la compañía y carta del accionista y después de transcurridos treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación. ARTICULO VIGESIMO CUARTO: DERECHO PREFERENTE.- Los accionistas tendrán derecho preferente en proporciones a sus acciones para suscribir las que emiten en cada caso de aumento de capital; este derecho se ejercitará dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa de aviso del respectivo acuerdo de la Junta General, con las excepciones legales. ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- La distribución de las utilidades al accionista se hará en proporción al valor pagado de las acciones; se repartirá entre los accionistas solo el resultante del beneficio líquido y percibido del

balance anual. ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- A las Juntas Generales concurrirán los accionistas personalmente o por medio de un representante, en cuyo caso la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada Junta, a no ser que el representante ostente poder general legalmente conferido. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: EJERCICIO ECONOMICO.- El año económico de la compañía se computara desde el primero de enero hasta el treinta y uno de diciembre. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- Son causas de disolución de la compañía las establecidas en la Ley número treinta u uno Ley reformatória a la Ley de Compañías. ARTICULO VIGESIMO NOVENO: DISOLUCION Y LIQUIDACION.- No habiendo oposición entre los socios, asumirá la función de liquidador el Gerente General, pero de haber oposición a ello se elegirá el liquidador en la Junta General señalándole sus facultades. ARTICULO TRIGESIMO.- En todo lo no contemplado en el presente estatuto, se entenderá incorporadas las normas pertinentes de la Ley de Compañías, las del Código de Comercio, los convenios de las partes y las disposiciones del Código Civil que fueren aplicables a este contrato. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- a).- Se autoriza expresamente a los señores Doctores Fernando de los Reyes Cuesta y Reinaldo Varea Serrano, para que realicen los trámites encaminados a la constitución de la compañía hasta su inscripción en el Registro Mercantil y de Sociedades. Usted, señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento.- Firmado Doctor Reinaldo Varea Serrano, matrícula número tres mil doscientos cuarenta y seis del Colegio de Abogados de Quito". Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso. Leída que les fue, por mí el Notario íntegramente esta escritura a los comparecientes,

éstos se ratifican en todas sus parte. Para constancia firman conmigo
en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

** Fanny Gutierrez E.*

(1) FANNY GUTIEREZ ESTRADA

C.C.# 05-0008086-6

** José Luis Cisneros E.*

(2) JOSE LUIS CISNEROS E.

C.C.# 171063854-3

[Large signature]

No. 05-56390
Cuenta No. 606200-8

Quito, 19 de enero de 1999

C E R T I F I C A M O S

Que hemos recibido de :

FANNY GUTIERREZ ESTRADA	1,249,750.00
JOSE LUIS CISNEROS BUENDIA	250.00

1,250,000.00

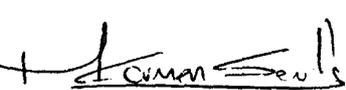
Que depositan en una Cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en formación que se denominará :

INMOBILIARIA SAN TELMO S.A.

El valor correspondiente a este certificado será puesto en cuenta a disposición de los administradores de la nueva compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco la respectiva documentación que comprende : Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y un certificado de la Superintendencia de Compañías indicando que el trámite de constitución ha quedado debidamente concluido.

En caso de que no llegare a realizarse la constitución de la compañía y desistieren de ése propósito, las personas que han recibido este certificado para que se les pueda devolver el valor respectivo, deberán entregar al Banco el presente certificado original y la autorización otorgada al efecto por el Superintendente de Compañías.

Muy Atentamente,
BANCO DEL PACIFICO S.A.


Firma Autorizada

Maria del Carmen Sevilla

1.250.000,00

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta
TERCERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada
en los mismos lugar y fecha de su celebración.-




DR. MARCO VELA VASCO
NOTARIO 21

RAZON: Tomé nota de la Resolución número noventa y nueve punto uno punto uno punto uno punto cero cero ochocientos treinta y cuatro de seis de abril de mil novecientos noventa y nueve, dictada por el Intendente de Compañías de Quito, por la se aprueba la constitución de la compañía "INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA", a que se refiere la presente escritura, al margen de la correspondiente matriz.- Quito a, seis de mayo de de mil novecientos noventa y nueve.-




DR. MARCO VELA VASCO

NOTARIO 21



**REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON QUITO**

ZON.- Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número **OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO**, DEL SR. INTENDENTE DE COMPANIAS DE QUITO DE 6 DE ABRIL DE 1999, bajo el número **1044** del Registro Mercantil, Tomo **130**.- Queda archivada la Segunda Copia Certificada de la Escritura Pública de Constitución de la Compañia " **INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA** ", otorgada el 19 de Enero de 1999, ante el Notario Vigésimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito DR. MARCO ANTONIO VELA VASCO.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo SEGUNDO de la citada Resolución, y 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 **008855**.- Quito, a seis de Mayo de mil novecientos noventa y nueve.- **EL REGISTRADOR.-**

RG/1g.-

