

primera



00000517693

[Handwritten signature]

1. NUMERO CUARENTA (40). En la ciudad de Guatemala, a
2. veintiseis de diciembre de mil novecientos ochenta,
3. ante mí, Jorge Skinner-Klée, notario, comparecen: por
4. una parte, en nombre y representación de PANTALEON,
5. S.A., el señor don Julio Raúl Herrera Zevallos, de cuarenta

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 68344

QUINQUENIO de 1978 a 1982

6. y siete años, ejecutivo; por otra parte, en nombre y represen-
7. tación de SAN BONIFACIO, S.A., una sociedad anónima constitu-
8. ida de conformidad con las leyes de la República de Panamá,
9. el señor don Roger Dubiel Balachoff, de treinta y cinco años,
10. ejecutivo; y por la otra parte, en nombre y representación del
11. BANCO AGRICOLA MERCANTIL, el licenciado don Armando González
12. Campo, de cuarenta y cinco años, economista; todos los compa-
13. recientes son casados, guatemaltecos y de este domicilio. Doy
14. fe: a) De conocer a los comparecientes, quienes me aseguran
15. encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles. b)
16. Que la representación que ejerce el señor Herrera Zevallos
17. consta en su nombramiento de Gerente General de Pantaleón, S.
18. A., constante en acta notarial levantada por el infrascrito
19. notario el veinticuatro de febrero de mil novecientos setenta
20. y tres e inscrito en el Registro Mercantil al número dos mil
21. ochocientos uno (2801), folio cuatrocientos setenta y nueve
22. (479) del libro tercero (3o) de Auxiliares de Comercio. Ade-
23. más, el señor Herrera Zevallos actúa expresamente facultado
24. para este otorgamiento según consta en los puntos décimo pri-
25. mero (11o) del acta número ciento setenta y ocho (178) de fe-

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

cha trece de junio de mil novecientos ochenta y tercero (30) del acta número ciento ochenta y dos (182) de fecha dos del corriente mes y año, ambas correspondientes a sesiones del Consejo de Administración de Pantaleón, S.A. y que serán transcritas al final de este instrumento. c) Pantaleón, S.A. fue constituida originalmente por escritura autorizada por el notario don Carlos Salazar Argumedo, el veintitrés de diciembre de mil novecientos catorce, habiendo sufrido sucesivas modificaciones y transformaciones, siendo la última la autorizada por el infrascrito notario el veintidós de noviembre y ampliada el doce de diciembre de mil novecientos setenta y dos, instrumentos por los cuales se acogió al Código de Comercio vigente. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil al número un mil cuatrocientos cuarenta y siete (1447), folios del setenta y ocho (78) al ochenta y dos (82) del libro séptimo de Sociedades Mercantiles. De conformidad con las escrituras últimamente citadas, su representación legal, activa y pasiva, corresponde al Gerente General. d) Que la representación que ejerce el señor Dubiel Balachoff consta en la escritura pública de sustitución de poder general otorgada ante los oficios del infrascrito notario el veintitrés de octubre de mil novecientos setenta y cinco y su testimonio quedó registrado en la Dirección del Archivo de Protocolos al número seis mil cuatrocientos treinta y siete (6437) e inscrito en el Registro Mercantil al número siete mil veintitrés (7023), folio



N.º M-5517694

[Handwritten signature]

PROTOCOLO

REGISTRO

N.º 68345

QUINQUENIO
de 1978 a 1982

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

ciento quince (115) del libro octavo (8o) de Auxiliares de Comercio. e) San Bonifacio, S.A. fue constituida por escritura pública autorizada en la ciudad de Panamá, República de Panamá, con fecha catorce de octubre de mil novecientos setenta y cuatro ante los oficios del notario público don Cecilio Moreno. La sociedad fue autorizada para operar en la República de Guatemala por Acuerdo Gubernativo de fecha nueve de septiembre de mil novecientos setenta y cinco y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil al número tres mil doscientos treinta y nueve (3239), folios veinticinco (25) y veintiseis (26) del libro veintiuno (21) de Sociedades Mercantiles. Conforme al artículo veintinueve (29) del Código Civil, corresponde al mandatario de las sociedades extranjeras su representación en toda clase de negocios. Además el apoderado se encuentra facultado para organizar, constituir, reorganizar y ayudar, financieramente o de cualquier otro modo, cualesquiera compañías, corporaciones y sociedades mercantiles, conforme el poder citado. f) El licenciado González-Campo acredita su representación con su nombramiento de Gerente del Banco Agrícola Mercantil, constante en acta notarial levantada por el notario don Ramiro López Nima-tuj, con fecha quince de abril de mil novecientos ochenta e inscrita en el Registro Mercantil al número diecinueve mil quinientos ochenta y cuatro (19584), folio cuatrocientos treinta y siete (437) del libro diecinueve (19) de Auxiliares de

[Handwritten signature]

Comercio. En dicha acta consta que fue nombrado para el cargo en cuestión en sesión celebrada por la Junta Directiva del dicho banco, el veintiocho de marzo de mil novecientos ochenta. Los instrumentos de constitución y organización del Banco Agrícola Mercantil han sido inscritos en el Registro Mercantil al número quinientos seis (506), folio once (11) del libro tres (3) de Sociedades Mercantiles. Además el licenciado González-Campo actúa especialmente facultado para este otorgamiento según autorización concedida por la Junta Directiva del Banco en su sesión celebrada el día de hoy y que consta en su acta número cinco mil seiscientos noventa y cuatro (5694), transcribiéndose el punto respectivo al final de este instrumento. g) He tenido a la vista los documentos y actuaciones relacionados y son, a mi juicio, suficientes conforme a la ley, para justificar las personerías que se ejercitan en este otorgamiento. h) Finalmente, los comparecientes me exponen que a nombre de sus respectivas representadas, otorgan el siguiente contrato de constitución de sociedad anónima. -

PRIMERA: Objeto. Sin que la siguiente enumeración sea limitativa, ya que esencialmente es ejemplificativa, la sociedad tendrá como objeto principal el de la tenencia y explotación en cualquier forma de bienes inmuebles, particularmente de naturaleza agrícola y pecuaria, pero sin que ello le impida tener y explotar bienes inmuebles urbanos y bienes muebles de toda clase, especialmente derechos y acciones. Podrá estable-



DOM 5517695

[Handwritten signature]

cer toda clase de industrias o cualquiera otra actividad lucrativa o no, que se relacione con los bienes que posea y dividir, parcelar, subdividir y someter a cualquier forma de desarrollo, tenencia, cultivo, gravamen, explotación, vinculación, edificación, transforma-

PROTOGOLO

REGISTRO

Nº 68346

QUINQUENIO de 1978 a 1982

ción o mejora los bienes que posea. También podrá llevar a cabo cualesquiera de las actividades dichas en bienes de ajena pertenencia y conforme cualquier clase de relación, expresa o tácita, civil, mercantil o de cualquiera otra naturaleza.

Podrá fundar, constituir y explotar cualquier clase de industria y otras actividades semejantes, pero especialmente las que se relacionen con las actividades de transformación, mejora o explotación de bienes agrícolas y pecuarios. Podrá participar en cualquier forma en la constitución de toda clase de sociedades, compañías, fundaciones u otras formas de personas jurídicas, nacionales o extranjeras, sea como fundador, accionista, socio, integrante de cualquiera de los órganos de tales personas jurídicas o en cualquier otra forma, así como ejercer poderes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras. Finalmente, podrá actuar en toda clase de contratos o relaciones mercantiles, constituir o participar en cualquier forma fideicomisos, librar, girar, avalar, intervenir, endosar, comerciar, traficar y en general actuar en cualquier forma lícita respecto a títulos valores, instrumentos negociables o cualquiera otra clase de instrumentos

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

mercantiles o civiles. Para el cumplimiento de sus fines, la sociedad podrá actuar, otorgar o participar en cualquier clase de actos, negocios jurídicos, operaciones o contratos, sea civiles, mercantiles o de cualquier otro orden, con plena capacidad jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones, sin más limitaciones que las expresamente establecidas en las leyes del país, y haciendo cuanto se estime útil o conveniente a juicio de sus administradores, para dirigir, acrecentar y administrar sus negocios, operaciones y patrimonio en general. SEGUNDA: Denominación. La denominación de la sociedad es EL BALSAMO, SOCIEDAD ANONIMA, que podrá abreviarse y usarse indistintamente como EL BALSAMO, S.A. La misma denominación podrá usarse como nombre comercial y además la sociedad podrá adoptar otros nombres comerciales de conformidad con la ley. TERCERA: Domicilio. El domicilio de la sociedad es el departamento de Guatemala y su sede o asiento de sus oficinas principales se establece en la ciudad de Guatemala, sin que ello le impida variar tal sede conforme decisión de sus administradores o establecer agencias, establecimientos, sucursales, filiales, instalaciones, industrias, fábricas, centros de preparación, oficinas, bodegas, almacenes, explotaciones, negocios, empresas, representaciones o a emprender cualquier otra clase de actividad en cualquier parte de la República de Guatemala o fuera de ella. CUARTA: Plazo. La sociedad se constituye por plazo indefinido que principiará a partir de la





J. Q. M. 5517696

[Handwritten signature]

1 fecha de su inscripción en el Registro Mercantil. -

2 QUINTA: Capital. El capital autorizado de la socie-

3 dad es de trescientos mil quetzales (Q.300,000.00),

4 representado por y dividido en tres mil (3,000) accio-

5 nes de una sola clase, con el valor nominal de cien quetzales

(Q.100.00) cada una de las dichas acciones. SEXTA: Suscrip-

ción y pago de capital. En el presente acto y por los otor-

gantes, Pantaleón, S.A. y San Bonifacio, S.A., ambas socieda-

des en el concepto de socios accionistas fundadores, se sus-

criben dos mil quinientas (2,500) acciones del capital auto-

rizado de la sociedad y de ellas se pagan dos mil ciento o-

chenta (2180) acciones con un valor total de doscientos die-

ciocho mil quetzales (Q.218,000.00) en la forma que seguida-

mente se expresa: Pantaleón, S.A. suscribe y paga dos mil

ciento ochenta (2180) acciones con un valor total de doscien-

tos dieciocho mil quetzales (Q.218,000.00) mediante la apor-

tación a la sociedad constituida por este instrumento de la

finca denominada "El Bálsamo", situada en jurisdicción de

Santa Lucía Cotzumalguapa, del departamento de Escuintla e

inscrita en el Registro de la Propiedad al número veinticin-

co mil cuatrocientos veintidós (25422), folio ciento cuaren-

ta y nueve (149) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de

Escuintla. En dicha cantidad se detalla, justiprecia y acep-

ta la aportación de dicha finca por ambos comparecientes so-

ciós fundadores y conforme lo que seguidamente se expresa. -

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 68347

QUINQUENIO
de 1978 a 1982

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

El valor en los libros de contabilidad de Pantaleón, S.A. de dicha finca es la suma de doscientos diecisiete mil novecientos setenta y un quetzales (Q.217,971.00), pero los otorgantes socios fundadores la justiprecian en la forma arriba expresada, por lo que a consecuencia de esta operación Pantaleón, S.A. adquiere una ganancia de veintinueve quetzales (Q.29.00).

Además, sobre dicha finca pesa una hipoteca a favor del Banco Agrícola Mercantil en garantía de un crédito concedido a Pantaleón, S.A. y que figura inscrito en primer lugar en el Registro de la Propiedad, por lo que al efectuarse la inscripción de dominio de la finca aportada a favor de la sociedad que ahora se constituye, dicha hipoteca continuará ocupando el primer lugar. Pantaleón, S.A. declara en forma ilimitada y a favor de la nueva sociedad aquí constituida, que se responsabiliza plenamente por el pago del crédito que garantiza la hipoteca en cuestión. Conforme a las condiciones bajo las cuales el Banco Agrícola Mercantil autorizó la aportación, la nueva sociedad que aquí se constituye y por voluntad y decisión de los otorgantes socios fundadores, se declara deudora solidaria y mancomunada con Pantaleón, S.A. a favor del Banco Agrícola Mercantil por el crédito que garantiza la hipoteca referida. Por su parte Pantaleón, S.A. declara que si la nueva sociedad aquí constituida, El Bálsamo, Sociedad Anónima, por cualquier circunstancia llegare a tener que pagar o voluntariamente pagare la totalidad o cualquier parte o fracción del crédito que ga-



Nº M 5517697

[Handwritten signature]

1 rantiza la tantas veces mencionada hipoteca, inclui-
2 dos sus intereses, costas o cualquier otro gasto que
3 ello pudiere llegar a causar a El Bálsamo, Sociedad
4 Anónima, en tal caso o casos, Pantaleón, S.A. reinte-
5 grará a El Bálsamo, Sociedad Anónima cualquier suma de dine-

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 68348

QUINQUENIO
de 1978 a 1982

ro que así fuere pagada. Para este efecto, Pantaleón, S.A.
6 acepta y pasa por las cuentas y liquidaciones que formule El
7 Bálsamo, Sociedad Anónima y como válido, líquido y exigible
8 toda cuenta o cuentas de El Bálsamo, Sociedad Anónima de las
9 que resultare saldo a cargo de Pantaleón, S.A., obligándose
10 a su pago inmediato sin necesidad de cobro o requerimiento de
11 ninguna especie. Si así conviniere a la sociedad que ahora
12 se constituye, El Bálsamo, Sociedad Anónima, todo crédito que
13 resulte a consecuencia de este negocio a cargo de Pantaleón,
14 S.A. podrá ser cedido o negociado en cualquier forma sin ne-
15 cesidad de previo o posterior aviso o notificación de ninguna
16 especie. También si llegare el remoto caso de que El Bálsa-
17 mo, Sociedad Anónima pagara suma alguna a consecuencia de la
18 deuda de Pantaleón, S.A. a favor del Banco Agrícola Mercantil,
19 El Bálsamo, Sociedad Anónima podrá, si así le conviniere y a
20 su libre albedrío, librar letras de cambio a cargo de Panta-
21 león, S.A por la totalidad o por cualquier fracción de la su-
22 ma que resulte debiendo Pantaleón, S.A. y Pantaleón, S.A. se
23 obliga a aceptar tales letras de cambio a su presentación y
24 en los términos y condiciones que más convengan a El Bálsamo.
25

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

Sociedad Anónima. Asimismo, si por cualquier razón de negocios posteriores de ambas sociedades entre ambas sociedades, El Bálsamo, Sociedad Anónima llegare a ser deudora de Pantaleón, S.A. de suma o sumas de dinero, El Bálsamo, Sociedad Anónima desde ahora queda facultada para compensar cuentas en la forma que más le conviniera a El Bálsamo, Sociedad Anónima y siempre, como quedó estipulado arriba, aceptando y pasando Pantaleón, S.A por las cuentas que formule El Bálsamo, Sociedad Anónima. En todo caso y para cualquier efecto, será título ejecutivo suficiente el testimonio de la presente escritura donde se ha reconocido Pantaleón, S.A. como deudor liso y llano a favor de El Bálsamo, S.A., los asientos de la contabilidad de El Bálsamo, Sociedad Anónima certificados conforme a la ley o cualquier otro documento legal emitido por El Bálsamo, Sociedad Anónima. San Bonifacio, S.A. suscribe trescientas veinte (320) acciones con un valor total de treinta y dos mil quetzales (Q.32,000.00) suma que queda obligada a enterarla en efectivo a la sociedad cuando así lo llamen los órganos de administración de la nueva sociedad. El infrascrito notario da fe de haber tenido a la vista los títulos de propiedad de la finca El Bálsamo, así como las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad, acreditando así la efectividad de la aportación. Adicionalmente, Pantaleón, S.A. declara que sobre la finca aportada no pesa ningún otro gravamen o limitación que pueda perjudicar el dominio que adquiere la sociedad que ahora