

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**



1 ESCRITURA NUMERO: 61/2002  
2 CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA DENOMINADA  
3 INMOBILIARIA ROSA ISABEL S. A. "INRISA" .-

4 CUANTIA: USD. \$ 800,00

5 CAPITAL AUTORIZADO: USD. \$ 1.600,00

000 2

6 En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República  
7 del Ecuador, hoy día veinticinco de Enero del año dos mil dos, ante mí  
8 abogado GERMAN CASTILLO SUAREZ, Notario Décimo Octavo de  
9 este Cantón, comparecen el señor MÁXIMO JOSE MURILLO  
10 ROSALES, quien declara ser ecuatoriano, soltero, domiciliado en esta  
11 ciudad, por sus propios derechos; y, la señora ISABEL MARIA  
12 JORDAN VERA, quien declara ser ecuatoriana, soltera, empleada,  
13 domiciliada en esta ciudad por sus propios derechos; los comparecientes  
14 es mayor de edad, capaz para obligarse y contratar a quien de conocer  
15 doy fe. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura pública  
16 de constitución de compañía, para que la autorice me presentan la minuta  
17 que dice así: " Señor Notario: Autorice una escritura de constitución de  
18 compañía, que se celebra con arreglo a las siguientes cláusulas:-----

19 COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente  
20 escritura: el señor MÁXIMO JOSE MURILLO ROSALES, quien  
21 declara ser ecuatoriano, soltero, mayor de edad, domiciliado en esta  
22 ciudad, y, la señora ISABEL MARIA JORDAN VERA, quien declara ser  
23 ecuatoriana, soltera, empleada, mayor de edad, domiciliada en esta  
24 ciudad, cada uno por sus propios derechos.-----

25 CONSTITUCION.- A la constitución de compañía que contiene este  
26 instrumento comparecen las personas naturales arriba mencionadas,  
27 quienes declaran que en virtud de la presente escritura, unen sus capitales  
28 y constituyen una sociedad cuya naturaleza y objeto se expresa más

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1       adelante, para participar en común en sus utilidades y compartir el riesgo  
2       de las pérdidas, estas últimas hasta el monto de los capitales que aportan,  
3       a cuyo efecto los constituyentes acuerdan las estipulaciones que constan  
4       en el estatuto que contiene la cláusula siguiente:-----

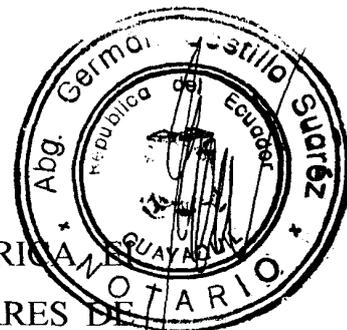
5       ESTATUTO:           CAPITULO           PRIMERO.-           NORMAS  
6       FUNDAMENTALES.- UNO. CERO UNO: DENOMINACION,  
7       NATURALEZA Y DOMICILIO.- INMOBILIARIA ROSA ISABEL S.  
8       A. "INRISA" es una compañía anónima civil, de nacionalidad  
9       ecuatoriana, que con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil,  
10      provincia del Guayas, se rige por las leyes del Ecuador, especialmente  
11      por la Ley de Compañías, y por las disposiciones contenidas en el  
12      presente estatuto. La Compañía puede abrir sucursales y agencias en  
13      otros lugares del país y del exterior, previo el cumplimiento de los  
14      requisitos previstos en la Ley.-----

15      UNO. CERO DOS: PLAZO.- El plazo de duración de la Compañía es de  
16      cincuenta años, contados desde la inscripción de la escritura de su  
17      constitución en el competente Registro Mercantil; pero bien puede  
18      ampliarse o restringirse este plazo por resolución de la Junta General y  
19      previo el cumplimiento de los requisitos determinados en la Ley para este  
20      efecto.-----

21      UNO. CERO TRES: OBJETO.- El objeto de la compañía es civil. Se  
22      dedicará a la compraventa y administración de toda clase de bienes  
23      inmuebles, sean estos urbanos o rurales, y, a la actividad agrícola en el  
24      campo netamente civil. Para el cumplimiento de su objeto la compañía  
25      podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes, e  
26      inclusive el de asociarse con otra clase personas.-----

27      UNO. CERO CUATRO.- CAPITAL.- CAPITAL AUTORIZADO.- La  
28      compañía contará con un Capital Autorizado de UN MIL SEISCIENTOS

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**



1 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA  
2 capital social de la Compañía es de OCHOCIENTOS DOLARES DE  
3 LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, dividido en 1000 3  
4 OCHOCIENTAS acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE  
5 LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA cada una, las mismas  
6 que estarán representadas por Títulos de Acciones que, firmados por el  
7 Presidente y el Gerente General e inscritos en el Libro pertinente  
8 establecido por la Ley, acreditan el derecho de sus propietarios en los  
9 términos prescritos en la Ley de Compañías, en sus Reglamentos y en el  
10 presente Estatuto. En caso de perdida o destrucción de un título de  
11 acción, se estará al procedimiento determinado en el artículo doscientos  
12 veinticuatro de la Ley de Compañías.-----

13 UNO. CERO CINCO: REPRESENTACIÓN LEGAL Y  
14 ADMINISTRACION.- La representación legal de la sociedad y su  
15 administración corresponde al Gerente General, obrando  
16 individualmente, y al Presidente en los casos de subrogación. El  
17 ejercicio de esta representación legal comprende la facultad de  
18 decidir y ejecutar en nombre de la Sociedad todos los negocios, actos y  
19 contratos de la misma, dentro del giro ordinario de ella y sin más  
20 limitaciones que las facultades que por Ley le correspondan a la Junta  
21 General y sin perjuicio de las que expresamente establezca el presente  
22 Estatuto.-----

23 UNO. CERO SEIS: PERIODOS.- Tanto el Presidente como el Gerente  
24 General serán elegidos por períodos de cinco años por la Junta General  
25 de Accionistas.-----

26 CAPITULO SEGUNDO: DE LOS ORGANOS DE LA SOCIEDAD.-  
27 DOS. CERO UNO: DE LA JUNTA GENERAL.- La Junta General de  
28 Accionistas es el máximo organismo de la Sociedad y se compone de los

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 accionistas convocados e instalados en sesión de conformidad con lo  
2 dispuesto en la Ley de Compañías y el presente Estatuto.-----

3 DOS. CERO DOS: FACULTADES DE LA JUNTA GENERAL.- A la  
4 Junta General corresponde :-----

5 a) Conocer y resolver anualmente sobre la memoria o informe de labores  
6 que le presente la administración y sobre el balance general del  
7 ejercicio anterior y cuentas, y en especial, sobre el estado de pérdidas  
8 y ganancias, así como conocer y resolver sobre el informe que le

9 b) presentará la fiscalización;-----

10 c) Resolver sobre el establecimiento o cierre de sucursales o agencias de  
11 la Compañía;-----

12 d) Acordar el aumento o disminución del capital social, esto último  
13 dentro de los límites de la Ley y hasta el monto indispensable y  
14 suficiente para que pueda cumplir cabalmente con el objeto social;---

15 e) Decidir sobre la ampliación o restricción del plazo de duración de la  
16 Sociedad o sobre su disolución anticipada;-----

17 f) En general, conocer y resolver sobre todo aquello que implique  
18 reforma del presente estatuto; y, finalmente, los demás deberes y  
19 atribuciones que le asignen la Ley, sus reglamentos y el presente  
20 Estatuto.-----

21 DOS. CERO TRES: CONVOCATORIAS.- La Junta General se reunirá  
22 ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro del primer trimestre  
23 siguiente al cierre del ejercicio anual de la Compañía, y,  
24 extraordinariamente, en cualquier época, cuantas veces lo juzgue  
25 conveniente la administración de la Sociedad, pero en todos los casos,  
26 previa convocatoria que se publicará en uno de los diarios de mayor  
27 circulación en el domicilio principal de la Compañía, con por lo menos  
28 ocho días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión, conforme al

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**



1        respectivo reglamento.- El aviso o convocatoria contendrá la expresión  
2        del lugar, día y hora de la reunión y los asuntos a tratarse, y, en caso de  
3        Junta General que debe conocer la memoria anual, el balance y cuentas  
4        Informe de la fiscalización, el lugar donde dichos documentos se  
5        encuentran a disposición de los accionistas.-----

000 4

6        DOS. CERO CUATRO: QUORUM.- La Junta General, sea ordinaria o  
7        extraordinaria, podrá instalarse y sesionar, siempre que concurren  
8        accionistas que representen el cincuenta por ciento o más del capital  
9        social pagado. De no haber este quórum a la primera convocatoria, se  
10        hará una segunda, para dentro de los treinta días posteriores a la fecha  
11        que se fijó para la primera reunión, con los mismos requisitos y orden del  
12        día de la primera convocación y, entonces, la Junta General podrá  
13        reunirse cualquiera que fuera el monto del capital que los accionistas  
14        concurrentes representen, circunstancia esta que se expresará en el  
15        segundo aviso o convocatoria. Tratándose de asuntos especiales previstos  
16        expresamente en la Ley, se estará a lo que esta dispone en cuanto  
17        al número de convocatorias y requisitos de quórum para la reunión.-----

18        DOS. CERO CINCO: JUNTAS UNIVERSALES.- No obstante lo  
19        dispuesto en los dos artículos anteriores, la Junta General podrá reunirse  
20        en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, sin  
21        necesidad de convocación previa ni publicación, siempre y cuando se  
22        encuentre representada la totalidad del capital social pagado y los  
23        accionistas estén acordes unánimemente en la realización de dicha Junta,  
24        y suscriban el Acta bajo sanción de nulidad.-----

25        DOS. CERO SEIS: RESOLUCIONES.- Fuera de los casos en que la Ley  
26        y el presente Estatuto disponen expresamente otra cosa, las resoluciones  
27        de la Junta General requieren para su aprobación una mayoría que  
28        equivalga, por lo menos al cincuenta y uno por ciento del capital social

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 pagado representado en la Junta al momento de la votación. Cada  
2 accionista tendrá derecho a un voto por cada acción pagada totalmente o  
3 proporcionalmente al valor pagado de su acción.-----

4 DOS. CERO SIETE: PRESIDENCIA Y SECRETARIA.- Corresponde al  
5 Presidente de la Compañía presidir las sesiones de Junta General, en las  
6 que actuará como Secretario, el Gerente General. A falta de uno u otro  
7 o de ambos, los presentes en capacidad de instalarse y  
8 sesionar designarán un Director de la Junta y un Secretario Ad-Hoc.-----

9 DOS. CERO OCHO: ACTAS.- Las Actas de cada Junta General serán  
10 elaboradas por el Secretario actuante y firmadas por dicho funcionario y  
11 el Director de la reunión, sin perjuicio de lo que la Ley dispone para el  
12 caso de la Junta Universal. De cada Junta General se formará y archivará  
13 un expediente con la copia del acta y con los documentos que fueron  
14 conocidos en esa Junta.-----

15 CAPITULO TERCERO: DE LA FISCALIZACION.- TRES. CERO  
16 UNO.- La fiscalización de la Compañía corresponde al Comisario, de  
17 libre elección por la Junta General para periodos de un año, organismo  
18 elector que, al propio tiempo proveerá la designación del respectivo  
19 suplente, por igual periodo. La administración pondrá a disposición de la  
20 fiscalización los balances, estados de pérdidas y ganancias, libros,  
21 comprobantes y demás documentos necesarios para el examen de la  
22 actividad económica de la Compañía, en el ejercicio de que se trate, con  
23 la anticipación suficiente para que la fiscalización pueda emitir su  
24 informe para antes de la Junta General, por lo menos veinte días antes de  
25 la fecha de reunión de este organismo.-----

26 CAPITULO CUARTO: DISPOSICIONES GENERALES.- CUATRO.  
27 CERO UNO: EJERCICIO ECONOMICO.- El ejercicio económico de la  
28 Compañía se cerrará el treinta y uno de Diciembre de cada año.-----

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
GUAYAQUIL - ECUADOR**



5

1 CUATRO. CERO DOS: RESERVAS Y UTILIDADES.-  
2 después de separar el porcentaje señalado por la Ley o por la Junta  
3 General en su defecto, para la formación de la reserva legal, si la Junta  
4 General hubiere acordado o acordare la constitución de una reserva  
5 facultativa, se destinará a esta reserva facultativa el porcentaje de las  
6 utilidades que la misma Junta determine. Hecho, la Junta entrará a  
7 conocer y resolver sobre la distribución de los beneficios entre los  
8 accionistas en proporción al monto de sus acciones pagadas.-----  
9 CUATRO. CERO TRES: SUBROGACIONES.- En los casos de falta  
10 temporal tanto del Gerente General, será subrogado por el Presidente,  
11 con todas las atribuciones y deberes de aquel que a aquel corresponden  
12 como representante legal y administrador de la Compañía, y si la falta  
13 del Gerente General fuera definitiva, el Presidente convocará de  
14 inmediato a la Junta General para la designación del reemplazo.-----  
15 CUATRO. CERO CUATRO: DISOLUCION ANTICIPADA.- En  
16 cuanto a la disolución anticipada de la Sociedad se estará a las causas  
17 determinadas en la Ley de Compañías y a las que disponga el presente  
18 Estatuto.-----  
19 CUATRO. CERO CINCO: FALTA DE NORMA EXPRESA.- En lo  
20 demás, y en general, a falta de disposición expresa en la Ley, en sus  
21 reglamentos y en el presente Estatuto, se estará a lo que resuelva la Junta  
22 General como máximo organismo y autoridad de la Compañía; pero la  
23 Junta General no podrá limitar las facultades que por Ley y el Estatuto  
24 corresponden a los representantes legales y a la administración, so pena  
25 de nulidad.-----  
26 SUSCRIPCIÓN Y PAGO.- Las OCHOCIENTAS acciones ordinarias y  
27 nominativas de UN DÓLAR de los Estados Unidos de Norteamérica  
28 cada una, se suscriben y pagan así: el señor MÁXIMO JOSE MURILLO

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 ROSALES, suscribe SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS ACCIONES,  
2 que las paga de la siguiente manera: el veinticinco por ciento del valor de  
3 cada una de las acciones, en numerario, y, el saldo en el plazo de dos  
4 años constados desde la inscripción de la presente escritura pública en el  
5 Registro Mercantil del cantón Guayaquil; y la señora ISABEL MARIA  
6 JORDAN VERA, suscribe CUATRO ACCIONES, que las paga de la  
7 siguiente manera: el veinticinco por ciento del valor de cada una de  
8 las acciones, en numerario, y, el saldo, en el plazo de dos años  
9 contados desde la inscripción de la presente escritura pública  
10 en el Registro Mercantil de Guayaquil. Estos pagos al contado y en  
11 dinero efectivo de cada una de las acciones suscritas por los  
12 constituyentes constan en el adjunto certificado bancario de depósito  
13 para integración de capital abierta en el Banco Bolivariano.- -----

14 AUTORIZACIÓN.- Los comparecientes de consuno declaran finalmente  
15 que autorizan al abogado Jorge Llaguno Crespo, para que una vez  
16 suscrita la escritura constitutiva, realice todos los trámites conducentes al  
17 perfeccionamiento de la misma, hasta su inscripción en el Registro  
18 Mercantil. -----

19 Inserte y agregue usted, señor Notario, según sea el caso, los documentos  
20 que para tales fines se mencionan en el curso de la presente minuta y se  
21 acompañan a ellas, y lo demás que fuere menester para la validez de esta  
22 escritura. Firmado) abogado Jorge Llaguno Crespo. Registro dos mil  
23 cuatrocientos treinta y cinco, del Colegio de Abogados de la provincia  
24 del Guayas.”.- Los otorgantes ratifican en todas sus partes la minuta  
25 inserta que queda elevada a escritura pública para que surta sus efectos  
26 legales. Se agrega: Certificado de cuenta integración de capital abierto en  
27 el Banco Bolivariano en la ciudad de Guayaquil. Leída que fue esta  
28 escritura pública, por mí el Notario, en alta voz, de principio a fin



RUC: 0990379017001



**CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL**

No.00001HKC002060-8

Certificamos haber recibido en depósito, en cuenta especial para la integración de capital de la Compañía en formación **INMOBILIARIA ROSA ISABEL S.A. "INRISA" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

La cantidad de **DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES**, correspondiente a los aportes hechos por los socios fundadores, en la proporción siguiente:

NOMBRE	CANTIDAD
ISABEL MARIA JORDAN VERA	1.00
MAXIMO JOSE MURILLO ROSALES	199.00

US \$ 200.00

El depósito efectuado en la Cuenta de Integración de Capital se conservará en el Banco como depósito de plazo mayor de conformidad con el Art. 51 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, y devengará un interés anual del 2.96 %, salvo que el retiro se haga antes de que se cumpla el plazo de 31 días.

Entregaremos el capital depositado en la Cuenta de Integración de Capital a que se refiere este Certificado y los intereses respectivos, una vez constituida la Compañía, a los Administradores de la misma, después de que el Superintendente de Bancos o Compañías, según sea el caso, nos haya comunicado por escrito su debida constitución, y previa entrega a este Banco de copia certificada e inscrita, tanto de la correspondiente escritura de constitución como de los nombramientos de los Administradores.

Si la Compañía en formación no llegare a constituirse, los depósitos hechos a que se refiere este Certificado y sus intereses, serán reintegrados a los referidos depositantes, previa autorización del Superintendente de Bancos o de Compañías, según el caso.

El presente documento no tiene valor negociable y lo hemos extendido a base de la información y datos que nos han sido proporcionados por los interesados, sin nuestra responsabilidad.

GUAYAQUIL, 18 DE ENERO DEL 2002

BANCO BOLIVARIANO C.A.  
FIRMA AUTORIZADA

000 6  
BANCO BOLIVARIANO S.S.  
200.00-

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
GUAYAQUIL - ECUADOR**



1 a los comparecientes, estos la aprueban y la suscriben  
2 unidad de acto. DOY FE

3  
4  
5

6 Máximo José Murillo Rosales

CC: 090807003 . 000 7  
CV: 0534-001

10  
11

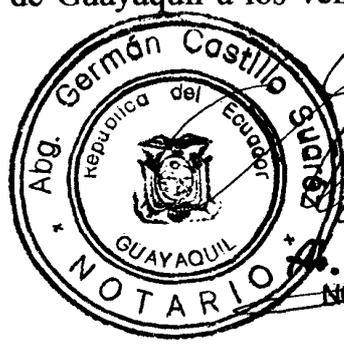
12 Isabel María Jordán Vera

CC: 091005437-8  
CV: 0437-291

15 EL NOTARIO

16  
17  
18  
19  
20

21  
22 Se otorgo ante mi en fe de ello confiero esta QUINTA COPIA en seis  
23 fojas fotocopias rubricadas por mi el Notario que sello y firmo en esta  
24 ciudad de Guayaquil a los veinticinco días del mes de Enero del dos mil  
25 dos.



*Abg. German Castillo Suárez*  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
Guayaquil

*[Handwritten scribble]*

Yo, Sr. Don en esta fecha he tomado nota al margen de la  
matriz de la escritura pública del veinticinco de enero del  
dos mil dos, de la resolución N° 02-0-27-0104013, expedida el  
once de junio del dos mil dos, mediante la cual la Direc-  
ción Judicial de Guayaquil de la Intendencia de Guayaquil de  
Guayaquil, (C), aprobó la Constitución de la Sociedad Anónima  
Inmobiliaria Don Isabel S.A. "DIPSA", que cor-  
tiene la presente copia.- Guayaquil, doce de junio del dos  
mil dos.-



*Ab. German Castillo Suárez*  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
GUAYAQUIL





Dra. Norma Plaza  
de García

REGISTRADORA  
MERCANTIL

## REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-IJ-0004018, dictada el 11 de Junio del 2002, por la Directora Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, (E) queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la Constitución de la compañía denominada: **INMOBILIARIA ROSA ISABEL S.A. "INRISA"**, de fojas 86.269 a 86.281, Número 13.350 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 20.195 del Repertorio.- 2. - Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, tres de Julio del dos mil dos.-

8

**DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA  
REGISTRADORA MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**

ORDEN: 19441  
LEGAL: RAUL ALCIVAR  
COMPUTO: MONICA ALCIVAR  
RAZON: GRACE QUINDE  
REVISADO: *eb.*

