



AUMENTO DE CAPITAL .
REFORMAS , CODIFICA -
CION Y ADOPCION DE
NUEVOS ESTATUTOS DE
LA COMPANIA INMOBI -
LIARIA JOEL C. LTDA. -

CUANTIA : \$/ 50.000,00 .-----

En la ciudad de Guayaquil , Capital de la Pro -
vincia del Guayas , República del Ecuador , hoy
día martes diecinueve de abril de mil novecien -
tos setenta y siete ante mf , Doctor JORGE
MALDONADO RENNELLA , Abogado , Notario Ti -
tular Séptimo del Cantón Guayaquil , comparece :
el señor EDGAR DIMINICH MIRANDA quien declara :
ser ecuatoriano , casado , ingeniero civil . - El
compareciente es mayor de edad , con domicilio
en esta ciudad de Guayaquil , persona capaz pa -
ra obligarse y contratar a quien de conocer doy
fe , el mismo que comparece a celebrar esta
escritura pública de Aumento de Capital , Refor -
ma , Codificación y Adopción de nuevos Estatutos
de la Compañía Inmobiliaria Joel C. Ltda. sobre
cuyo objeto y resultados está bien instruido y
a la que procede de una manera libre y espon -
tánea y para su otorgamiento me presenta la minuta
que dice así : -----

SEÑOR NOTARIO : Srvase incorporar en el Re -

MFA.



I

1 gistro de Escrituras Públicas a su cargo, una
2 en la cual conste el aumento de capital, la
3 reforma, codificación y adopción de nuevos es-
4 tatutos, que yo Ingeniero Edgar Diminich. Miran-
5 da en mi calidad de Presidente y representante
6 legal de INMOBILIARIA JOEL C. LTDA. tengo a
7 bien otorgar en cumplimiento a lo resuelto por
8 la Junta General de socios de la indicada
9 compañía celebrada el quince de marzo de mil
10 novecientos setenta y siete de conformidad con
11 las cláusulas que se expresarán a continuación:-
12 PRIMERA .- ANTECEDENTES .- Inmobiliaria Joel
13 C. Ltda. se constituyó según escritura pública
14 otorgada ante el Notario Abogado Ernesto Tama
15 Costales el día lunes doce de enero de mil no-
16 vecientos setenta y seis, inscrita el día veint-
17 ticinco de Mayo de mil novecientos setenta y
18 seis en el Registro Mercantil. La Junta Gene-
19 ral de Socios de Inmobiliaria Joel C. Ltda. en
20 sesión celebrada el quince de Marzo de mil no-
21 vecientos setenta y siete resolvió aumentar el
22 capital de la compañía, así como reformar y
23 codificar sus estatutos autorizando al declarante
24 para que suscriba la correspondiente escritura
25 pública a nombre de la compañía .-----
26 SEGUNDA .- AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA Y
27 CODIFICACIONES DE ESTATUTOS .- Con los ante-
28 cedentes expuestos, yo Ingeniero Edgar Diminich



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

manda a nombre y representación de la com-
 paña declaro: Uno.- Aumentado el capital de
 Inmobiliaria Joel C. Ltda. a la suma de Cien
 mil sucres y que la suscripción y el pago del
 capital se ha efectuado en la forma que se in-
 dica en la antes indicada junta general que for-
 mará parte integrante de éste instrumento ele-
 vándose también a escritura pública. Los sus-
 criptores son de nacionalidad ecuatoriana.-----
 Dos.- Que queda prorrogado el plazo de dura-
 ción de la compañía y también reformados y
 codificados sus estatutos que regirán en adelante
 a la compañía, en los términos en que constan
 del acta de Junta General, que a continuación
 se transcribe:-----

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
 DE SOCIOS DE INMOBILIARIA JOEL C. LTDA.**

En la ciudad de Guayaquil a los quince -
 días del mes de Marzo de mil novecientos se-
 tenta y siete a las cinco y treinta de la tar-
 de, en el local social de la compañía, ubi-
 cado en las calles General Córdova mil tre-
 ce, estando presente todo el capital social
 representado por los siguientes señores Inge-
 niero Edgar Diminich Miranda propietario de -
 cuarenta y nueve participaciones de un mil su-
 cres cada una y doctor Ernesto Vernaza Truji-
 llo propietario de una parti-cipación de un mil

I

1 sures, dando un total de cincuenta participacio -
2 nes de un mil sures que es el total del capital -
3 social de la compañía, aceptan por unanimidad
4 la celebración de una junta general de socios
5 conforme al artículo doscientos setenta y tres
6 de la Ley de Compañías con el objeto de tratar
7 los siguientes puntos: Uno.- Aumentar el capital
8 social de la compañía.- Dos.- Reformar, codifi -
9 car y adoptar nuevos estatutos.- Declarada insta -
10 lada la sesión la preside el ingeniero Edgar Di -
11 minich Miranda Presidente de la compañía y ac -
12 tua como Secretario el doctor Ernesto Vernaza -
13 T.- Los socios después de algunas deliberaciones
14 toman por unanimidad las siguientes resoluciones:
15 Uno.- Aumentar el capital social de la compañía
16 en Cincuenta mil sures quedando la compañía por
17 lo tanto con un capital de Cien mil sures, di -
18 vidido en cien participaciones de mil sures -
19 cada una.- Dos.- Aprobar la siguiente reforma y
20 codificación de los nuevos estatutos sociales:-----
21 ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION.- La com -
22 paña se denominará INMOBILIARIA JOEL C. LTDA.
23 y se registrá por estos estatutos, por leyes vi -
24 gentes sobre la materia y por los reglamentos
25 y resoluciones que conforme a ello se adoptaren.-
26 ARTICULO SEGUNDO: OBJETO.- La compañía ten -
27 drá por objeto y finalidad dedicarse al negocio
28 de compra y venta de inmuebles, construcción de

1



3
4
6
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

edificaciones, administración y arriendo de departamentos y de manera general a la realización de todo negocio, acto o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas que tengan relación con su objeto, -----

ARTICULO TERCERO : NACIONALIDAD , DOMICILIO Y PLAZA .- La compañía tiene la nacionalidad ecuatoriana, el domicilio en la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecer sucursales en cualquier lugar de la República o del extranjero. El plazo de duración de la compañía será de treinta años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura que contiene la presente reforma y adopción de nuevos estatutos en el Registro Mercantil, -----

ARTICULO CUARTO .- El capital social de la compañía será de Cien mil sucres dividido en cien participaciones iguales acumulativas e indivisibles de mil sucres cada una, -----

ARTICULO QUINTO .- La compañía entregará a los socios los certificados de aportación suscritos por el Presidente y el Gerente, en los cuales se hará constar su calidad de no negociable, cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo noventa y nueve inciso segundo de la Ley de Compañía, -----

ARTICULO SEXTO .- Por decisión de la junta general de socios podrá aumentarse el capital so-

MFA.

I

cial, en tal caso los socios tendrán derecho de preferencia para suscribir las nuevas participaciones en proporción a su aportación .-----

ARTICULO SEPTIMO .- Para que los socios puedan transferir sus participaciones en favor de otros socios de la compañía o de tercer personas , se requerirá el unánime consentimiento de los socios que representan la totalidad del capital social . La cesión se realizará por escritura pública , anulándose el certificado de aportación correspondiente extendiéndose uno nuevo en favor del cesionario. En el libro respectivo de la compañía se inscribirá la cesión anulando el certificado de aportación correspondiente , dejando constancia del nuevo que se extiende a favor del cesionario . Se lo hará cumpliendo con lo previsto en el Artículo ciento siete de la Ley de Compañía vigente .-----

ARTICULO OCTAVO .- La compañía formará un fondo de reserva legal por un valor no menor al veinte por ciento del capital social, su integración se efectuará con una aportación anual de el cinco por ciento de las utilidades líquidas obtenidas por la compañía.-----

ARTICULO NOVENO .- La responsabilidad de los socios se limita al monto de sus aportaciones y percibirán los beneficios a prorrata de los aportes pagados por ellos ; en general sus dere-

I



chos y obligaciones estan regulados por lo dispuesto en la Ley de Compañia y estos estatutos.-

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

ARTICULO DECIMO .- La compañia será gobernada por la Junta General de socios y administrada por el Presidente y el Gerente , la junta general es el organismo supremo de la compañia, se constituirá válidamente en primera convocatoria con los socios que representen más de la mitad del capital social . En segunda convocatoria se reunirán con el número de socios presentes , particular que se advertirá en la convocatoria. En todos los casos salvo aquellos en que la Ley de Compañia o éstos estatutos exijan una votación diferente , las resoluciones se tomarán por mayoría absoluta de los socios presentes .

ARTICULO DECIMO PRIMERO .- Las juntas generales son ordinarias y extraordinarias se efectuará en el domicilio principal de la compañia, previa convocatoria del presidente o del gerente. Las ordinarias se realizarán por lo menos una vez al año dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico de la compañia; las extraordinarias , cuando fueren convocadas por el gerente o el presidente . Las juntas generales serán convocadas por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañia con ocho días

MFA.



I

1 de anticipación por lo menos , al fijado para la
2 reunión , no obstante , la junta se entenderá
3 convocada y quedará válidamente constituida en
4 cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro
5 del territorio nacional , para tratar cualquier
6 asunto siempre que esté presente el total del
7 capital pagado y los asistentes quienes deberán
8 suscribir el acta bajo sanción de nulidad , acep-
9 ten por unanimidad la celebración de la junta y
10 se pongan de acuerdo respecto a los asuntos a
11 tratarse . -----

12 ARTICULO DECIMO SEGUNDO .- A las juntas ge-
13 nerales concurrirán personalmente los socios o
14 por intermedio de sus representante, en este
15 caso la representación se conferirá por escrito
16 y con carácter especial por cada junta , salvo
17 que el representante ostente poder legalmente
18 conferido. El acta de deliberación deberá ser
19 firmada por el presidente y el secretario de la
20 junta y llenará las formalidades exigidas por la
21 Ley . -----

22 ARTICULO DECIMO TERCERO .- Son atribuciones
23 de la junta general de socios : a) Designar y
24 remover al presidente y al gerente ; b) Resol-
25 ver acerca de la forma de repartos de utilida-
26 des ; c) Autorizar la cesión de las partes so-
27 ciales y la admisión de nuevos socios ; d) Re-
28 solver el aumento o disminución del capital o



1 de prórroga del plazo del contrato social o de
 2 la disolución anticipada de la compañía ; e) Re-
 3 solver el establecimiento de sucursales o agen-
 4 cias ; f) Interpretar el alcance o contenido de
 5 los presentes estatutos ; g) y los demás esta-
 6 blecidos en este contrato y en la Ley de com-
 7 paña .

8 **ARTICULO DECIMO CUARTO .- La compañía será**
 9 **administrada por el Presidente y el Gerente. Am-**
 10 **bos funcionarios serán nombrado por la junta**
 11 **general de socios por el lapso de cinco años**
 12 **podiendo ser reelegido indefinidamente , podrán**
 13 **ser socios o no de la compañía. Tanto el ge-**
 14 **rente como el presidente tendrán la representa-**
 15 **ción legal , judicial y extrajudicial de la com-**
 16 **pañía en forma indistinta y separada y las fa-**
 17 **cultades siguientes : Nombrar apoderados para ne-**
 18 **gocios especiales , contratar y remover a los**
 19 **trabajadores , fijarles sus remuneraciones , sus-**
 20 **cribir , aceptar , endosar , pagar , protestar y**
 21 **cancelar letras de cambio , pagaré y título de**
 22 **crédito ; abrir cuentas bancarias , hacer depósi-**
 23 **tos , girar contra ellas , comprar , vender , gra-**
 24 **var , y en general enajenar los bienes muebles**
 25 **o inmuebles de la compañía sin necesidad de**
 26 **autorización de la junta general. En caso de li-**
 27 **quidación el Presidente y el Gerente serán los**
 28 **encargados de actuar como liquidadores . Conjun-**

MFA.

I

tamente deberán firmar los certificados de aprobación . El Gerente deberá presentar dentro de de sesenta días siguientes a la terminación del ejercicio económico el balance anual de pérdidas y ganancias así como la propuesta de distribución de beneficios y utilidades. El Presidente y el Gerente cuidarán que se lleven debidamente los libros de contabilidad, deberán cumplir y hacer cumplir la Ley ; el contrato social y las resoluciones de la junta general de socios , en fin procederán con las diligencias que exige una administración mercantil velando por los intereses de la compañía .-----

ARTICULO DECIMO QUINTO .- El Presidente y el Gerente en su orden , actuarán como presidente y secretario de la junta general de socios . En el ejercicio específico de sus funciones, actuarán hasta ser debidamente reemplazados. En caso de excusa, renuncia, licencia o fallecimiento o a falta de dichos funcionarios serán reemplazados por personas que designen la junta general de socios. En cuanto a la forma de suscripción y el pago de las nuevas participaciones que se emiten en razón del aumento del capital , se lo hace en forma proporcional a las participaciones de cada uno de los socios, así :

El Doctor Ernesto Vernaza Trujillo que tenía una participación de mil sucres suscribe una

I



1 participación de un mil sucres; dando un total de dos
2 participaciones de mil sucres cada una; y el ingenie-
3 ro Edgar Diminich Miranda que tenía cuarenta y nue-
4 ve participaciones de mil sucres suscribe cuarenta
5 y nueve participaciones de mil sucres dando un total
6 de noventa y ocho participaciones de mil sucres cada
7 una; pagando cada uno de ellos el total de su valor -
8 en numerarios (efectivos) conforme consta en la con-
9 tabilidad de la empresa. - La Junta general de socios
10 finalmente autoriza al Ingeniero Edgar Diminich Mi-
11 randa presidente de la compañía y por tanto represen-
12 tante legal para que proceda a realizar todas las ges-
13 tiones pertinentes, otorgue la respectiva escritura -
14 para el perfeccionamiento y validez del aumento del
15 capital y reforma de estatutos resuelto por la junta
16 general. - Por no haber otro asunto que tratar se con-
17 cede un momento de receso para redactar la presen-
18 te acta, la misma que es aprobada por unanimidad de
19 los concurrentes y sin modificaciones a la siete y -
20 treinta de la noche, firmado al calce todos los socios
21 de Inmobiliaria Joel C. Ltda. que representa to-
22 tal del capital pagado de la compañía. - Firmado
23 Ingeniero Edgar Diminich ; Doctor Ernesto Vernaza. -
24 Certifico que esta copia de acta de junta gene-
25 ral de socios de Inmobiliaria Joel C. Ltda. se -
26 igual a su original que consta en los libros de
27 la compañía. - Firmado: doctor Ernesto Vernaza
28 Secretario. - Antepongo y agregue usted señor -

I

1 Notario las demás formalidades de estilo para

2 la completa validez de este instrumento. - Fir-

3 mado: Doctor Ernesto Vernaza Trujillo. - Regis-

4 tro número trescientos ochenta y siete. -----

5 DOCUMENTOS HABILITANTES. - NOMBRAMIENTO. -

6 Guayaquil a veintisiete de Mayo de mil novecien-

7 tos setenta y seis. - Señor Ingeniero EDGAR DIMI-

8 NICH MIRANDA. - Ciudad. - De mis considera -

9 ciones: Tengo a bien llevar a su conocimiento

10 que en sesión de Junta General de Socios de

11 la Compañía Inmobiliaria Joel C. Ltda. , cele-

12 brada el veinticinco de mayo de mil novecien-

13 tos setenta y seis se designó a usted como Pre-

14 sidente de la Compañía, por el lapso de un año

15 debiendo ejercer la representación legal, judi-

16 cial y extrajudicial de la misma. La Compañía

17 Inmobiliaria Joel C. Ltda. se formó según es -

18 critura pública del doce de Enero de mil nove-

19 cientos setenta y seis, ante el Notario Ernesto Ta-

20 ma Costales e inscrita el veinticinco de Mayo

21 de mil novecientos setenta y seis del mismo -

22 año, bajo el número dos mil doscientos del -

23 Registro Mercantil. - Atentamente, firmado Doctor

24 Ernesto Vernaza Trujillo - SUB GERENTE. - Dejo

25 expresa constancia que acepto la designación de

26 Presidente de la Compañía Inmobiliaria Joel C.

27 Ltda. , y que me he posesionado en esta misma

28 fecha. - Firmado: firma ilegible Ingeniero Edgardo



28

1 Diminich Miranda - PRESIDENTE .- Queda inseri -
2 to este Nombramiento a foja once de mil ocho -
3 cientos setenta y seis , número dos mil seis -
4 cientos cuarenta y tres del Registro Mercantil
5 i anotado bajo el número ocho mil seiscientos
6 setenta y cuatro del Repertorio , archivándose
7 los certificados de Registros i Defensa Nacio -
8 nal .- Guayaquil , Junio dieciocho de mil nove -
9 cientos setenta i seis .- El Registrador Mercan -
10 til .- Firmado : firma ilegible Abogado Hector
11 Miguel Alcivar Andrade - Registrador Mercantil
12 del Cantón Guayaquil .- Hay un sello .- Hasta
13 aqui la minuta y sus documentos habilitantes
14 insertos que en un mismo texto quedan eleva -
15 dos a escritura pública .- Yo , el Notario doy fe,
16 que después de haber sido leída toda esta escri -
17 tura pública en alta voz al compareciente , este
18 la aprueba y la suscriben conmigo / en un solo ^{el Notario/}
19 acto .- Firmado : firma ilegible Edgar Diminich
20 Miranda .- Cédula de Identidad número cero nue -
21 ve - cero cero ocho seis cero dos siete uno .- Cédula
22 la Tributaria número cero tres cuatro cinco seis
23 siete .- El Notario , firmado) J. Maldonado Renne -
24 lla .- Entre líneas .- el Notario .- Si vale .- En -
25 mendado .- trece .- Si vale .-
26
27 Se otorgó ante mf , en fe de ello confiero es -
28 te TERCER TESTIMONIO en siete fojas útiles

L

que sello y firmo en Guayaquil, a los dieci -
nueve días del mes de abril de mil novecientos
setenta y siete .-



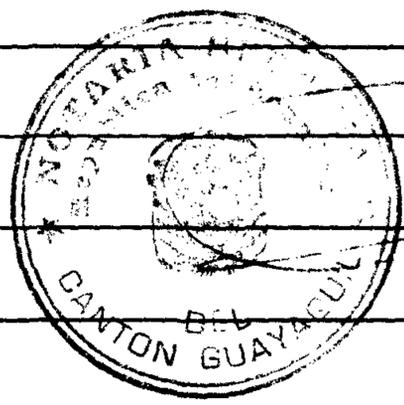
Dr. Jorge Maldonado Rennella
Notario Suplente del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que en el "diario "EXPRESO" en su edición correspon
diente al día Sábado diecisiete de Diciembre de mil novecien
tos setenta y siete (Año 5 N° 1.608) se ha publicado el ex -
tracto de la escritura pública de Aumento de Capital, Refor
ma y Codificación de los Estatutos de la compañía de respon
sabilidad limitada denominada " INMOBILIARIA JOEL C LTDA", -
con la razón de su aprobación.- Guayaquil, Diciembre 19 de -
1.977.-

Abg. JOSE MARIA PALAU OSTAIZA
SECRETARIO

DOY FE: Que en esta fecha y al margen de la matriz
de la presente escritura pública, en cumplimiento a lo
dispuesto en el artículo tercero de la Resolución nú

mero tres nueve uno dos de la Intendencia de Compañías
 tomé nota de la aprobación del aumento de capital,
 reforma y codificación de los estatutos de la compañía
 a que se refiere el testimonio de la escritura pública
 que antecede.- Guayaquil, veinte de diciembre de -
 mil novecientos setenta y siete.-



Dr. Jorge Maldonado Rennellá
 Notario Segundo del Cantón Guayaquil

C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, y en cumpli-
 miento de la Resolución No. RL-3912 dictada por el Inten-
 dente de Compañías, el doce de Diciembre del presente año,
 queda inscrita esta Escritura, la que contiene el contrato
 de AUMENTO DE CAPITAL, PRORROGA DE PLAZO, REFORMA I CODI-
 FICACION DE ESTATUTOS de " I N M O B I L I A R I A J O E L
 C . L T D A . " , de fojas 31.191 a 31.206, Número 6.524
 del Registro Mercantil i anotada bajo el número 34.784 del
 Repertorio.- Guayaquil, veinte i uno de Diciembre de mil
 novecientos setenta i siete.- El Registrador Mercantil.-

Miguel Acivar Andrade
 ABOGADO RECTOR MIGUEL ACIVAR ANDRADE
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, y de conformi-
 dad con lo dispuesto en el artículo 33 del Código de Co
 mercio, se ha fijado y se mantendrá fijo en la Sala de
 este Despacho por el tiempo que dispone la ley, bajo el
 número 1.157 un extracto de esta escritura pública.- Guaya

I

1 quil, veinte i uno de Diciembre de mil novecientos seten
2 ta i siete.- El Registrador Mercantil.-

ABOGADO NESTOR MIGUEL ALQUIR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

3
4
5 C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, se tomó nota
6 de esta escritura e fojas 9.579 del Registro Mercantil de
7 mil novecientos setenta i seis, al margen de la inscrip-
8 ción respectiva.- Guayaquil, veinte i uno de Diciembre de
9 mil novecientos setenta i siete.- El Registrador Mercantil.-

10
11 ABOGADO NESTOR MIGUEL ALQUIR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

12 C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, queda archiva-
13 do el comprobante de afiliación a la Cámara de Comercio.-
14 Guayaquil, veinte i uno de Diciembre de mil novecientos
15 setenta i siete.- El Registrador Mercantil.-

ABOGADO NESTOR MIGUEL ALQUIR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

16
17
18 C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, he archivado
19 una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento de
20 lo dispuesto en el Decreto 733 dictado por el Presidente
21 de la República el 22 de Agosto de 1.975, publicado en
22 el Registro Oficial número 878 del 29 de Agosto de 1.975.-
23 Guayaquil, veinte i uno de Diciembre de mil novecientos se-
24 tenta i siete.- El Registrador Mercantil.-

ABOGADO NESTOR MIGUEL ALQUIR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

