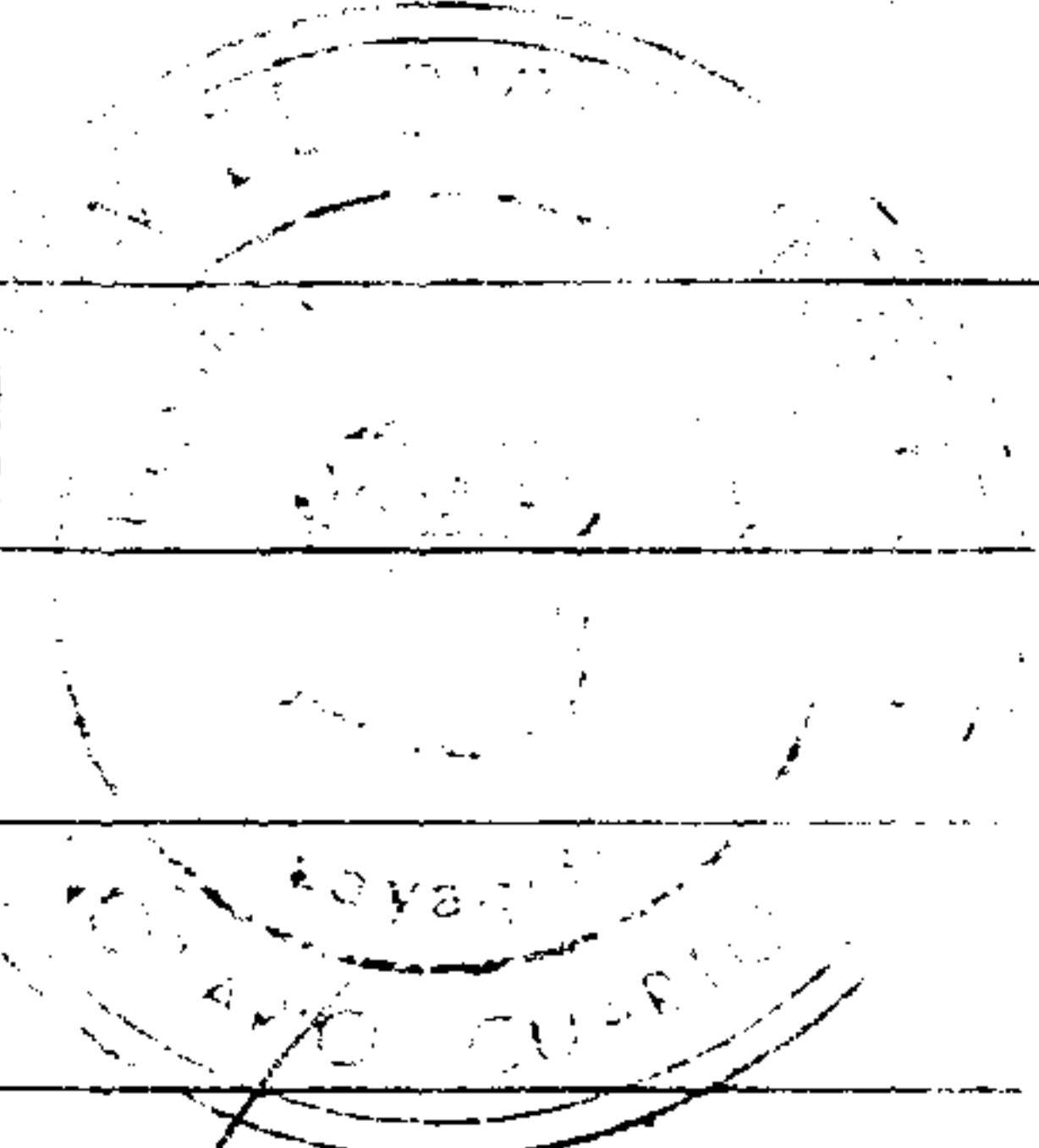


100000

CONSTITUCION DE LA COMPANIA IN
MOBILIARIA MARCIA Y JORGE BAR
JORSA S. A.

CAPITAL SOCIAL 2'611.000,00.-

En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas; República del
Ecuador; el diez y siete de marzo de mil novecientos ochenta y
uno; ante mi, abogado Juan de Dios Miño Frias; Notario Cuarto
del Cantón; comparecen las personas siguientes: señor Mayor de
la Fuerza Aerea Ecuatoriana en servicio pasivo Jorge Román Hi-
nostroza; doctor Angel Duarte Valverde, casado; abogado se-
ñora Nelly Ollague de Vallarino; casada, secretaria señor
Jorge Calderón Hernández; casado; empleado; señor Cristo-
bal Avila Flores; soltero; empleado; señora Marcía Josefi-
na Troya de Román.- Los comparecientes son Ecuatorianos; ma-
yores de edad, con domicilio en esta ciudad, con excepción de
los cónyuges Román Troya; quienes residen en Quito, tienen la ca-
pacidad civil necesaria para obligarse y contratar; a quienes de
conocer doy fé. Bién instruídos del objeto y resultados de ésta
escritura pública; a la que proceden con amplia y entera libertad
para que la otorgue me presentan la minuta siguiente: "SEÑOR NOTA-
RIO...- En el Registro Público a su cargo, extienda e incorpore
una escritura de constitución de Compañía Anónima; con arreglo al
texto de la Presente minuta: PRIMERA PARTE: CLAUSULA PRIMERA:"
INTERVINIENTES:" Concurren al acto de celebración y suscripción
de la presente escritura pública las siguientes personas; señor
Mayor de la fuerza Aerea Ecuatoriana en servicio pasivo; Jorge
Román Hinostroza; por sus propios derechos; señor doctor Angel
Duarte Valverde; por sus propios derechos; señor Jorge Calderón



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frias

Ab. Juan de Dios Miño Frias
Notario Cuarto
Guayaquil

4

Hernández; por sus propios derechos señor Cristobal Avila Flo-
res por sus propios derechos y señora Nelly Ollague de Vallarino
por sus propios derechos; concurren también la señora Marcia Jo-
sefina Troya Mora de Román, cónyuge del señor ^{Mayor} Jorge Román Hinos
troza para expresar su consentimiento en las intervenciones de
su marido en vista de que está vigente la sociedad cónyugal en-
tre ambos en razón del matrimonio que actualmente los une." To-
dos los intervinientes son ecuatorianos y todos están domicilia-
dos en ésta ciudad, de Guayaquil, con excepción de los cónyuges
Román Troya, quienes residen en Quito; y todos expresan su con-
sentimiento para mediante la presente escritura pública; consti-
tuir; una compañía anónima por la vía simultánea de acuerdo a
los estatutos contenidos en la tercera cláusula de ésta minuta
CLAUSULA SEGUNDA: EXPRESION DE VOLUNTAD PARA EL OTORGAMIENTO
DEL CONTRATO DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA INMOBILIA-
RIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A.. Los comparecientes al otor-
gamiento de ésta escritura pública declaran que es la voluntad
de todos
de ellos fundar una compañía anónima que se denominará Inmobilia-
ria MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A." Con sujeción a las previsio-
nes establecidas en la Ley de Compañías y demás que rigen ésta
materia y a los estatutos que se contienen en la tercera cláu-
sula de ésta minuta." CLAUSULA TERCERA: ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA
ANONIMA INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A. CAPITULO PRY-
MERO DE LA DENOMINACION NACIONALIDAD, NATURALEZA, PLAZO, DOMICILIO Y CAPITAL: ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION NACIONALIDAD OB-
JETO: Con la denominación de INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MAR-
JORSA S.A." se constituye una compañía anónima de Nacionalidad
ecuatoriana." La compañía tendrá por objeto social la compra la



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarta

la venta y la administración de bienes raíces ^{TANTO} urbanos co-
mo rústicos.- La Compañía podrá ejecutar toda clase de actos y
realizar toda clase de convenciones y contratos de los permi-
tidos por las leyes ecuatorianas, en orden al cumplimiento de
sus finalidades sociales relacionadas con su objeto social AR
TICULO SEGUNDO:- PLAZO:- El plazo de duración de la compañía se-
rá de noventa y nueve años contados desde la fecha de la ins-
cripción del contrato constitutivo en el registro mercantil co-
rrespondiente al domicilio de la Compañía, pero la Junta General
de Accionistas podrá ampliarlo o restringirlo, con sujeción a
las leyes y a los presentes Estatutos." ARTICULO TERCERO: DOMICI-
LIO: El Domicilio de la compañía será la ciudad de Guayaquil, pe-
ro por resolución de la Junta General de Accionistas podrá es-
tablecer sucursales y agencias en otros lugares del país y del
extranjero.- ARTICULO CUARTO: El Capital suscrito de la compañía
es de DOS MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SUCRES, representados
por dos mil seiscientos once acciones ordinarias y nominativas
de un mil sucres cada una, numeradas consecutivamente del cero
cero uno hasta dos mil seiscientos once, inclusive; y emitidas
en títulos que puedan representar una o más acciones.- Los títu-
los deberán ser suscritos por el Presidente y por el Gerente de
la compañía.- ARTICULO QUINTO: CONSTITUCION SUSCRIPCION Y PAGO
DEL CAPITAL SOCIAL: La suscripción y pago de las acciones se ha
efectuado de la siguiente manera: El señor Mayor Jorge Ramón Hi-
nostroza ha suscrito dos mil seiscientos siete acciones nomina-
tivas de un mil sucres cada una y transfiere en calidad de apor-
te para la formación del Capital y en pago del valor de las accio-
nes que ha suscrito: tres inmuebles urbanos situados uno en la

1 ciudad de Guayaquil, otro en la ciudad de Salinas, y otro más en
2 la ciudad de Quito; inmuebles que se describen detalladamente
3 en otra parte de ésta misma minuta; y los señores doctor Angel
4 Duarte Valverde; Nelly Ollague de Vallarino, Jorge Calderón Her-
5 nández y Cristóbal Avila Flores suscriben cada uno una acción or-
6 dinaria y nominativa de un mil sucres; habiendo depositado el va-
7 lor total de cada acción suscrita; o sea, en total, la cantidad
8 de cuatromil sucres en la cuenta de Integración abierta para el
9 objeto en el Banco Filambanco de la ciudad de Guayaquil, según
10 consta del correspondiente certificado bancario que se copia a
11 continuación de ésta minuta.- CAPITULO SEGUNDO: DIRECCION ADMINIS-
12 TRACION Y FISCALIZACION DE LA COMPAÑIA; ARTICULO SEXTO ORGANIS-
13 MOS Y FUNCIONARIOS DE LA COMPAÑIA: Para los efectos de la Direc-
14 ción ^{presentación, legal:} administración y fiscalización de la Compañía ésta contará
15 con los siguientes organismos y funcionarios; Junta General de
16 Accionistas, Presidente Gerente y Comisario.- Artículo SEPTIMO
17 DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: La Junta General de Accionis-
18 tas es el organismo a cuyo cargo está la dirección suprema de la
19 compañía por lo cual sus resoluciones son obligatorias para to-
20 dos los funcionarios y dependientes de la misma." Estará forma-
21 da por los accionistas legalmente convocados y reunidos de la
22 compañía y será convocada a sesión por publicación que le hará
23 en uno de los periódicos de mayor circulación ^{el} en lugar en que la
24 compañía tenga su domicilio principal.- con no menos de ocho días
25 ni más de quince días de anticipación del día fijado para la reu-
26 nión. En el texto de la convocatoria se determinará forzosamente
27 el lugar el día y la hora de la sesión y los asuntos que se trá-
28 tarán en la misma. Cuando estuvieron presentes todos los Accionis



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

1 tas y la Ley lo permitiere ~ podrán estos constituirse en sesión
2 en cualquier lugar del país para tratar cualquier asunto y siem-
3 pre que los accionistas asistentes; que representen la totalidad
4 del capital social pagado; por unanimidad; resolvieren la cele-
5 bración de la sesión. En éste caso todos los accionistas asis-
6 tentes ~ estarán obligados a suscribir el acta correspondiente a
7 la sesión efectuada; bajo sanción de nulidad." ARTICULO OCTAVO
8 ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: ~ Son atribucio-
9 nes de la Junta Jeneral de Accionistas de la Compañía; a) Ele-
10 gir al Presidente ~ al Gerente y al Comisario de la Compañía; re-
11 moverlos ~ si hubiere lugar; y proveer las vacantes que éstos de-
12 jaren por cualquier causa, en cualquier momento; b) Conocer; a-
13 nualmente; los balances y las cuentas de la compañía ~ así como
14 los informes del Presidente; del Gerente y del Comisario y resol-
15 ver respecto de tales informes; así como fijar las atribuciones
16 del Gerente y del comisario de la Compañía; c) Dictar las normas
17 que ~ con arreglo a lo que dispone la Ley, tienen que regir la
18 distribución o destino de las utilidades anuales y la formación
19 de las reservas de la Compañía; d) Resolver respecto del estable-
20 cimiento de sucursales o agencias de la Compañía; e) Reformar e
21 interpretar los presentes estatutos y decidir, por lo tanto ~ res-
22 pecto de prórrogas o restricciones del plazo de duración de la
23 compañía, así como respecto de aumentos o disminución del Capí-
24 tal de la misma; f) Acordar la fusión, transformación, disolu-
25 ción y liquidación de la Compañía, con sujeción a las disposicio-
26 nes de la Ley; designar los liquidadores; fijar el procedimien-
27 to para la liquidación y las retribuciones de los liquidadores
28 y considerar la cuenta de la liquidación; g) Decidir lo relati-

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

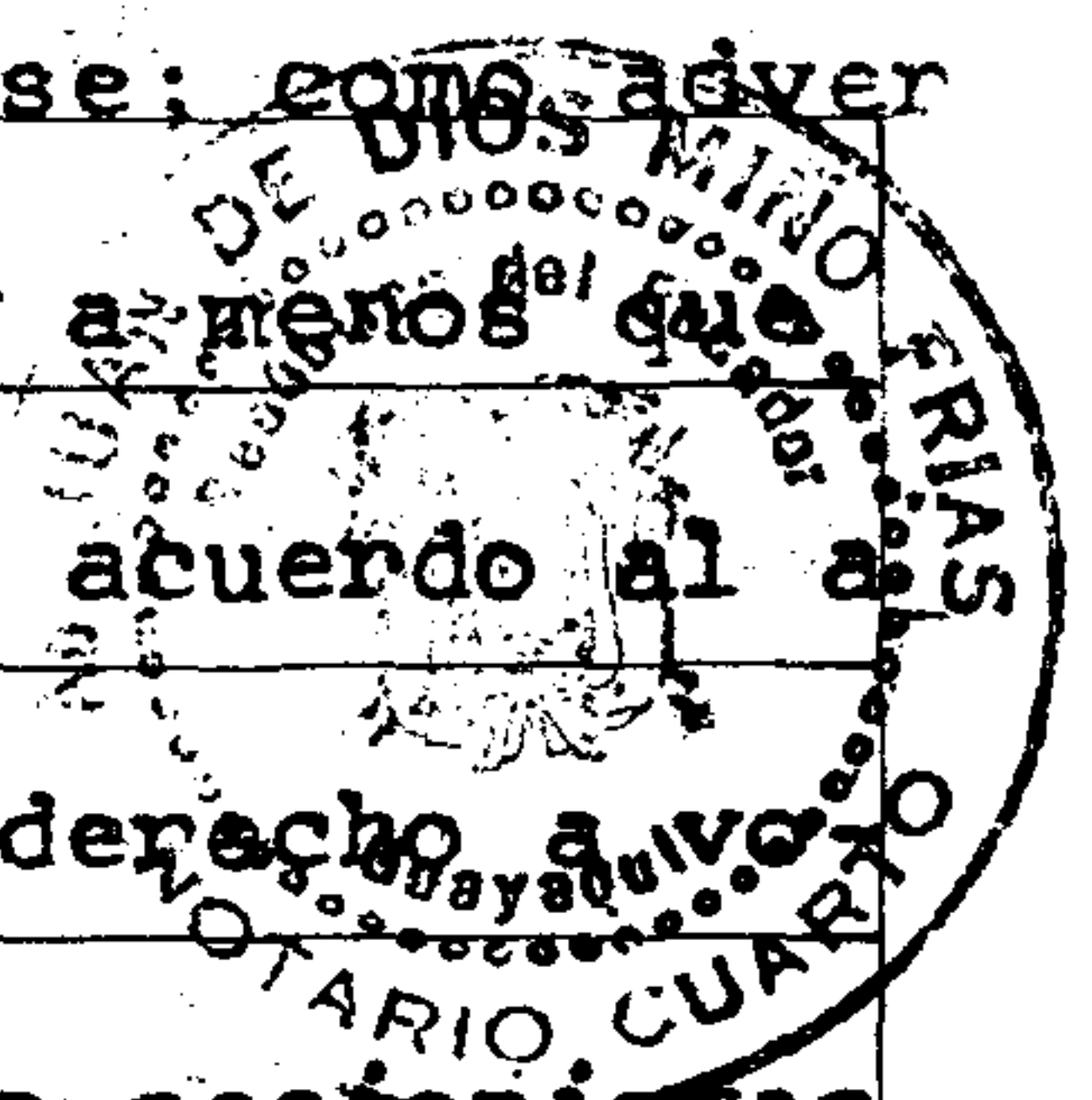
1 no a la venta; permuta; hipoteca o anticresis de los bienes raíces
2 ces que fuerén del dominio de la compañía o sobre los que ésta
3 tuviere en derecho real; y) h) Conocer y resolver respecto de
4 cualquier asunto que se suscitare en la marcha de la compañía y
5 que no estuviera previsto en los presentes Estatutos o cuya reso-
6 lución no estuviera legalmente atribuida por la Ley o por los mis-
7 mos estatutos a los funcionarios de la compañía; y resolver el
8 destino de las utilidades si las hubiere; debiendo distribuirse
9 ésta entre los accionistas; en proporción a los valores de las
10 acciones pagadas que pertenecen a cada uno de ellos; si es que
11 resolviere su reparto; la Junta General de Accionistas se reunirá
12 ordinariamente; en el primer trimestre de cada año. Para conside-
13 rar los asuntos especificados en los numerales dos; tres y cua-
14 tro del artículo doscientos setenta y tres de la Ley de Compañías
15 y extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente, el Ge-
16 rente o el Comisario de la Compañía o el Superintendente de Com-
17 pañías en los casos previstos en la Ley; para tratar los asuntos
18 puntualizados en la convocatoria.- ARTICULO NOVENO: QUORUM DE
19 LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: Para que la Junta General de
20 Accionistas se constituya en sesión; en primera convocatoria; es
21 necesario que estén presentes en ella, accionistas que represen-
22 ten más de la mitad del capital social pagado de la Compañía a
23 menos que la Ley y estos estatutos exijan para determinados ca-
24 sos la asistencia de accionistas en mayor número. Si para la
25 primera convocatoria a sesión de Junta General no se obtuviere
26 quorum, se deberá hacer una segunda convocatoria, con la antici-
27 pación Legal y Estatutaria determinada para el objeto y en este
28 caso podrá constituirse la Junta General con el número de accio-



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

1 nistas que concurrieren; lo que deberá determinarse; como aser
2 tencia; en el texto de la pertinente convocatoria; a menos que
3 la Ley o estos estatutos exigieren otra mayoría de acuerdo al a
4 sunto a discutirse y resolverse. Las acciones con derecho a voto
5 to lo tendrán en proporción de su valor pagado, los accionistas
6 podrán ser representados en la sesión de Junta General, con a
7 rreglo a lo que preceptua la Ley.- ARTICULO DECIMO: QUORUM ESPE
8 CIAL:- Cuenda se trate de resolver en relación con cualquier re
9 forma a los estatutos, o en relación con la transformación fusión
10 disolucion anticipada de la Compañía reactivación de la misma
11 en proceso de liquidación o su convalidación, tratándose de pri
12 mera convocatoria, se requerirá la concurrencia de accionistas
13 que representen por lo menos la mitad del Capital Social pagado
14 En segunda convocatoria, será menester la asistencia de accionis
15 tas que representen por lo menos la tercera parte del capital
16 Social pagado, si no tuviere este quorum luego de la segunda con
17 vocatoria se procederá a efectuar una tercera convocatoria la que
18 no podrá demorar más de sesenta días contados desde la fecha se
19 alada por la primera reunión ni modificar el objeto de esta; y
20 la Junta General así convocada, se constituirá con el número de
21 accionistas presentes. En todo caso, en el texto de la pertinen
22 te convocatoria, deberá expresarse claramente los particulares
23 que aquí se determinan.- ARTICULO DECIMO PRIMERO: DIRECCION SE
24 CRETARIA Y ACTAS DE LAS SESIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONIS
25 TAS.- Las Sesiones de Junta General de Accionistas serán presi
26 didas por el Presidente de la compañía y será el secretario de
27 la misma el Gerente. A falta del Presidente o del Gerente actua
28 ran en la dirección de las sesiones o en la secretaría en su or



Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

den; el o los accionistas que la misma Junta en el momento de instalarse eligiere. Por otra parte, salvo las excepciones previstas en la Ley, 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 abstención se sumarán a la mayoría numérica. Las actas de cada sesión de Junta General deberán elaborarse manuscritas en un libro destinado para el objeto y quedar aprobadas en la misma sesión y serán suscritas por los personeros que hubieren actuado en la Presidencia y en la Secretaría de la respectiva sesión, salvo el caso previsto en la última parte del artículo septimo de los presentes estatutos en que deberán ser suscritos por todos los accionistas asistentes

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DEL PRESIDENTE: El Presidente de la Compañía será elegido por la Junta General de Accionistas la misma que fijará también su remuneración, durará cinco años en su cargo y podrá ser o no accionista de la misma. Para el evento de faltar por cualquier causa el Presidente de la Compañía, será subrogado por el Gerente de la Compañía.

ARTICULO DECIMO TERCERO: ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA: Son atribuciones del Presidente de la Compañía; a) Presidir las sesiones de la Junta General de Accionistas y colaborar en las actividades de la Compañía cuando fuere requerido; b) Suscribir con el Gerente, los títulos de las Acciones; y, c) Ejercer las demás atribuciones que le conceden la Ley y los Estatutos.

ARTICULO DECIMO CUARTO DEL GERENTE: - La Junta General de Accionistas designará al Gerente, quien podrá ser o no accionista de la Compañía durará cinco años en el ejercicio de su cargo y percibirá la remuneración que la misma Junta General le asignare. Sus atribuciones;



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
D. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto 50.000.000

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto 50.000.000

son; A) Representar legalmente extrajudicial y Judicialmente a la Compañía y ejercer la administración ordinaria de la misma; de acuerdo con la Ley, éstos estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas; b) Informar, anualmente y además cuando lo estimare conveniente o se lo solicitaren el Presidente o la Junta General, a aquel funcionario o a este organismo respecto de los asuntos de la administración de la compañía, a su cargo; c) Suscribir, con el Presidente de la Compañía los títulos del Capital social de la misma; d) Convocar las Juntas Generales de Accionistas tanto ordinaria como extraordinarias e intervenir como secretario en las respectivas sesiones; e) Nombrar y remover a los empleados de la compañías y cuidar de que todos ellos ejerzan en la mejor forma sus funciones y labores; f) Vigilar la contabilidad y dirigir la correspondencia de la compañía y; g) Ejercer las demás atribuciones y facultades que le correspondan con arreglo a la Ley y a estos estatutos y a lo que resolviera la Junta General de Accionistas." ARTICULO DECIMO QUINTO: SUBROGACION DEL GERENTE:- Para el evento de faltar, por cualquier causa el Gerente será subrogado por el Presidente de la Compañía, pero éste tendrá la obligación de convocar tan pronto le sea posible la Junta General de Accionistas que deberá decidir sobre el particular; Si ésta subrogación no pudiere tener lugar se estará a lo previsto en el artículo trescientos ocho de la Ley de Compañías: ARTICULO DECIMO SEXTO DEL COMISARIO:- La Junta General de Accionistas Designará cada año a un Comisario principal accionista o no, a quien corresponderá vigilar la contabilidad de la compañía, el desenvolvimiento de los negocios y de los asuntos de la compañía, examinar las cuentas y el balance e infor-

1 mar por lo menos, una vez al año, en el transcurso de la sesión
2 de la Junta. ^{General Ordinaria respecto de tales asuntos a la Junta} El comisario también deberá cumplir los encargos

3 que le formule la Junta General y ejercerá las atribuciones

4 que la Ley y los presentes estatutos le concedan. Las renumera-

5 ciones que percibirá por sus labores las fijará la Junta General

6 que conozca de sus informes anuales. El comisario Principal po-

7 drá tener un suplente designado por la Junta General, para que

8 le subrogue al faltar o no poder aquel ejercer sus funciones."

9 El comisario Principal, o quien hiciere sus veces, deberá concu-

10 rrir a las sesiones de Junta General de Accionistas, para lo cual

11 deberá ser previamente citado, en legal forma." ARTICULO DECIMO

12 SEPTIMO: REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑIA: SERÁ ejercida le"

13 galmente judicial y extrajudicialmente, por el Gerente de la

14 Compañía. El documento habilitante que acreditará la personería

15 del representante legal de la Compañía, será su nota de nombra-

16 miento con las respectivas constancias de aceptación de su cargo y

17 go y debidamente inscrita en el registro Mercantil." CAPITULO

18 TERCERO: DISPOSICIONES GENERALES ARTICULO DECIMO OCTAVO: Cualquier

19 asunto que no estuviere contemplado en estos estatutos y para cu-

20 ya decisión no hubiere establecido la Ley la manera de resolverlo

21 será, conocido por la Junta General de Accionistas con el pro-

22 cedimiento que ella determine dentro de lo que prescribe la mis"

23 ma Ley.- ARTICULO DECIMO NOVENO: PRORROGACION DE FUNCIONES: To"

24 do funcionario o empleado de la compañía que hubiere sido nombra-

25 do por un período podrá ser reelegido si no lo es, deberá ser

26 reemplazado al fenecer dicho período; pero si, por cualquier mo-

27 tivo no hubiere sido, continuará en el desempeño de su cargo,

28 hasta ser legalmente reelegido o reemplazado salvo el caso de re-



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

1 mosion en que el remobido deberá dejar sus funciones apenas se
2 le hubiere notificado; administrativamente; la decisión
3 CULO VIGESIMO; DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMPANIA: La Com
4 paña se disolverá por cualquiera de las causas determinadas en
5 el artículo trescientos noventa y cuatro de la Ley de Compañías
6 y se disolverá antes del vencimiento del plazo estipulado de du-
7 ración de la misma; en los casos contemplados en los numerales
8 tres al ocho inclusive del citado artículo. Disuelta la compa-
9 ñía se pondrá forzosamente en liquidación, salvo los casos de
10 absorción o de fusión. Para el nombramiento de liquidadores y
11 procedimiento de liquidación la Junta General actuará de confor-
12 midad a lo establecido en el artículo cuatrocientos cuatro de la
13 misma Ley de Compañía.- SEGUNDA PARTE: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
14 DE LOS BIENES QUE SE APORTAN: El señor Mayor Jorge Román Hinos
15 treza quien comparece por sí y por sus propios derechos y por
16 los de la sociedad conyugal que tiene formada con la señora Mar-
17 cia Josefina Troya Mora de Román, declara que transfiere a favor
18 de la compañía anónima INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A.
19 los bienes inmuebles consistentes en un terreno vacío situado en
20 la ciudadela Colinas del Sol, a la altura del kilómetro ocho/de
21 la carretera a Daule, en la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal
22 Homónima; un departamento con parqueadero situado en el edificio
23 EL DELFIN en la ciudad de Salinas cabecera cantonal Homónima y
24 un inmueble consistente en solar y edificación situado en la ca-
25 lle Eduardo Carvajal o Sumaco, en la ciudad de Quito, cabecera
26 cantonal Homónima.- Con éste motivo, el accionista aportante de
27 las especies enunciadas antes declara que todas ellas las ha ad-
28 quirido durante la vigencia de la Sociedad conyugal que tiene forma

1 mada con la señora Marcia Josefina Troya Mora de Román, declara
2 además que asumirá las expensas que cause la transferencia del
3 dominio de los citados inmuebles a favor de la compañía anónima
4 "INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A. . Declaraciones de la
5 señora Marcia Josefina Troya Mora de Román:- La señora Marcia
6 Josefina Troya Mora de Román~ declaran expresamente que consis-
7 te que su marido, Mayor Jorge Román Hinostroga aporte y, por lo
8 tanto transfiera a favor de la compañía anónima que se está for-
9 mando mediante el otorgamiento de la presente escritura pública
10 los tres inmuebles descritos en esta misma y que pertenecen re-
11 galmente al patrimonio de la Sociedad conyugal que tiene forma-
12 da con motivo de su unión matrimonial con el accionista aportan-
13 te de tales raíces.- DESCRIPCION DE LAS RAICES QUE SE APORTAN E
14 HISTORIA DE DOMINIO DE LA MISMA: Los bienes inmuebles de propie-
15 dad del accionista aportante de los mismos ~ responde a las si-
16 guientes características; 1) Terreno en la ciudad de Guayaquil.
17 Se trata de un solar vacío, amparado actualmente bajo la identifi-
18 cación del código cincuenta y seis cero diez cero uno del cata-
19 stro Municipal de Guayaquil, y que está ubicado en la ciudadela
20 Colinas del sol ~ a la altura del kilómetro ocho y medio, costado
21 izquierdo yendo desde Guayaquil, hacia Daule ~ por la Carretera
22 estable Guayaquil~Daule." El inmueble está ubicado dentro de la
23 Jurisdicción urbana de la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal
24 del cantón Homónimo, en la Provincia del Guayas el terreno cons-
25 tituye ~ como se ha indicado en un sólo cuerpo cierto y determina-
26 do ~ pero proviene de la unión de dos solares contiguos que res-
27 ponden en la siguiente características; el primer solar está li-
28 mitado por el Norte, con propiedad del señor Juan Uruga Parra;



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

1 hoy de sus herederos, con ocho metros lineales, por el Sur ca
2 lle pública conocida como A, que conduce desde la carretera Gua-
3 yaquil "Daule" por un costado de la fabrica CONALEC hasta el
4 sector donde está situado el terreno que se está describiendo
5 con ocho metros lineales; por el Este, el segundo lote de terre-
6 no que forma un sólo cuerpo con que ahora se describe con trein-
7 ta metros lineales; y por el este, lote particular numerado dos
8 CUATRO
9 cientos sesenta y dos en el plano de parcelación original de la
10 compañía "INTERSA", promotora de la ciudadela "COLINAS AL BOL"
11 con treinta metros lineales. Mientras que el segundo solar es-
12 tá limitado al Norte con propiedad del señor Juan Uruga Parra,
13 Hoy de sus herederos, con veintiun metros y cincuenta centímetros
14 lineales; por el sur con la misma calle pública conocida como
15 DOSCIENTOS SESENTA Y TRES, CON VEINTE Y UN METROS
16 CON DIEZ METROS Y CON EL SOLAR / por el Este el primer solar
17 que se ha descrito en esta cláusula, con treinta metros lineales
18 y, por el Oeste, también con propiedad de los herederos de don
19 Juan Uruga Parra y por donde se ha abierto una calle públi-
20 ca con treinta y dos metros y cincuenta centímetros lineales.
21 El solar descrito en el primer término está identificado en el
22 mismo plano de la compañía "INTERSA" con el número doscientos
23 sesenta y tres y tiene una cabida de doscientos cuarenta metros
24 cuadrados; y el solar descrito en segundo término, conyiguo al
25 anterior está identificado en el mismo plano con el número dos-
26 cientos sesenta y dos y tiene una cabida de setecientos ochenta
27 y siete metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados por
28 lo tanto el inmueble en su conjunto tiene las siguientes medi-
das lineales: Por el Norte veintinueve metros y cincuenta centí-
metros lineales. Por el sur treinta y nueve metros lineales; Por e

Ab. Juan de Dios
Miño Frías
Notario

Ab. Juan de Dios
Miño Frías
Notario

OK
✓
1 el Este treinta metros lineales; y por el Oeste treinta y dos
2 metros y cincuenta centímetros lineales. El terreno, en su con-
3 junto tiene una forma trapezoidal irregular y su cabida se ha
4 establecido matemáticamente en el sitio, en un mil veintisiete
5 metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados. El mayor
6 Jorge Román Hinóstroza adquirió la propiedad de este inmueble
7 por compra que el mismo le efectuó a su anterior propietaria, la
8 compañía anónima ecuatoriana denominada INMOBILIARIA URDAGARM
9 COMPAÑIA ANONIMA - y que consta en la escritura pública que auto-
10 rizó el doctor Alberto Bobadilla Nivelá Notario Público de Gua-
11 yaquil,, el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y
12 siete inscrita en el registro de la propiedad de Guayaquil, el
13 día quince de diciembre del mismo año. Este terreno se encuentra
14 debidamente cercado y parcialmente rellenado con material pétreo

2) Departamento y espacio para parqueo en la ciudad de Salinas.

2
15 El Accionista aportante mayor Jorge Román Hinostroza, es propie-
16 tario de un departamento treinta y dos y del garage o estaciona-
17 miento cubierto treinta y dos del edificio "EL DELFIN" sometido
18 al régimen de la propiedad horizontal, así como también del cua-
19 tro enteros tres mil setecientos ochenta y cinco diez milésimos
20 por ciento de los bienes comunes, incluyendo el terreno corres-
21 pondiente, en proporción a dicho departamento, Dicho edificio
22 "EL DELFIN" se levanta sobre los cuatro solares vecinos que for-
23 ma un sólo cuerpo, integra totalmente la manzana número equis
24 hache (X-H) del sector salinas en la ciudad de Salinas cabecera
25 Cantonal Homónima en la Provincia del Guayas.- Los linderos di-
26 mensiones y superficie del terreno integrado por los solares re-
27 feridos son por el Norte calle pública, con treinta metros; por
28



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
Juan de Dios
Miño Frías

1 Por el Sur, calle Avenida General Enrique Gallo con treinta me-
2 tros por el Este, calle pública, con treinta metros; y por el
3 Oeste "calle Las Peñas" con treinta metros; todo lo cual hace
4 un área de novecientos metros cuadrados. A su vez, los lín-
5 ros dimensiones y superficies del departamento treinta y dos son
6 los siguientes; Por el Norte una línea quebrada de este a oeste
7 en la forma siguiente; a) Pared perimetral de la Fachada Norte
8 con setenta centímetros; b) Balcón de la fachada Norte con seis
9 metros; c) Pared perimetral que lo separa del descanso de la es-
10 calera del tercer piso, que sirve de acceso a los departamentos
11 números treinta y dos y treinta y tres con un metro diez centí-
12 metros; y d) Pared medianera que lo separa del departamento nú-
13 mero treinta y dos con treinta y cinco centímetros; por el sur
14 una línea quebrada de Este a Oeste en la forma siguiente; a)
15 Pared perimetral, correspondiente a la parte posterior del de-
16 partamento treinta y dos con cuatro metros setenta centímetros;
17 y, b) Pared perimetral que corresponde a la parte posterior del
18 mismo departamento, en otra zona, con cuatro metros cincuenta
19 centímetros; por el Este una línea quebrada de Norte a Sur en
20 la forma siguiente a) Pared perimetral que corresponde a la par-
21 lateral del balcón de la fachada Norte con un metro ochenta
22 centímetros; b) Pared perimetral que corresponde a la fachada
23 Este del edificio con ocho metros; y c) Pared perimetral con un
24 metro noventa centímetros; por el Oeste una línea quebrada de
25 Norte a Sur en la forma siguiente a) Pared perimetral que en
26 parte corresponde a la parte lateral Oeste del Balcón de la fa-
27 chada Norte y en la cual se encuentra la puerta que sirve de ac-
28 ceso al departamento treinta y dos, con cinco metros sesenta y

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

1 cinco centímetros b) Pared medianera que lo separa del departa-
2 mento número treinta y tres con cinco metros, y c) Pared perime-
3 tral que asimismo lo separa del departamento número treinta y
4 tres con noventa centímetros todo lo cual hace un área de ochenta
5 y tres metros cuadrados treinta decímetros cuadrados. El garage o
6 estacionamiento cubierto treinta y dos tiene los siguientes lin-
7 deros ^{Por el} dimensiones y superficie; Norte calle de acceso con dos
8 metros setenta centímetros; por el Sur, muro que lo separa del
9 corredor con dos metros setenta centímetros; por el este zona
10 de acceso desde la calle pública al edificio con cuatro metros
11 treinta centímetros; y, por el Oeste estacionamiento cubierto
12 número veintitres, con cuatro metros treinta centímetros lo cual
13 hace un área de once metros cuadrados sesenta y un decímetros
14 cuadrados. El departamento treinta y dos, como todo el edificio
15 EL DELFIN, tiene estructura de hormigón armado pisos de baldosas
16 escaleras de granito, paredes interiores exteriores de alfa domus
17 tumbado de cemento, ventanas de aluminio y vidrio y puertas de
18 playwood. El Mayor Jorge Román Hinojosa, adquirió el dominio
19 del departamento número treinta y dos del edificio El Delfin, y del
20 espacio de parqueo correspondiente también numerado treinta y
21 dos, por compra que efectuó a sus anteriores propietarios los
22 conyuges ingeniero Heliodoro Castro Lynch y doña Norma Gregor de
23 Castro y la cual consta en la correspondiente escritura pública
24 que autorizó el señor Víctor Flavio Orrala Quimí Notario Público
25 de Salinas, el día seis de junio de mil novecientos setenta y u-
26 no; inscrita en el registro de la propiedad de Salinas el diez
27 del mismo mes y año. El régimen de Propiedad horizontal y otros
28 particulares referentes a la existencia de dicho régimen sobre



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarta Circunscripción
Guayaquil

1 el edificio EL DELFIN consta en la escritura pública que autori-
2 zó el mismo Notario de Salinas el día quince de abril de mil
3 novecientos setenta; inscrita en el registro de la propiedad de
4 Salinas, ^{el día} dos de mayo del mismo año. 3) Solar y edificación en
5 la ciudad de Quito; se trata de un inmueble urbano consistente
6 en un terreno sobre el que se levanta actualmente en gran parte-
7 del mismo una edificación residencial. Las características del
8 solar son las siguientes; el solar está ubicado en la Jurisdic-
9 ción de la Parroquia Urbana Chaupicruz en la ciudad de Quito;
10 cabecera del cantón Homónimo en la Provincia del Pichincha; con
11 edificación catastral en la Municipalidad de Quito número tres
12 cientos ochenta mil trescientos siete y sus linderos y medidas
13 son; Por el Norte lote número setenta y seis; de propiedad del
14 señor Mayor Gonzalo Fernandez, con veintiocho metros lineales,
15 por el Sur avenida Principal de la Urbanización llamada antigua-
16 mente de la fuerza Aérea Ecuatoriana conocida luego como Sumaco
17 y como Coronel Edmundo Carvajal, con veintitres metros y cincuen-
18 ta centímetros lineales; por el Este, el lote número cincuenta
19 y dos del propiedad del señor Alfonso Vásconez con veintidos me-
20 tros cincuenta centímetros lineales y por el Oeste el lote nú-
21 mero setenta de propiedad del Capitán Hugo Espinoza, con veinti-
22 tres metros lineales; El solar o lote que se describe en esta cláu-
23 sula perteneció a la llamada ciudadela de la Fuerza Aérea Ecuato-
24 riana y estuvo y está identificada en el plano original de di-
25 cha urbanización con el número setenta y uno, siendo su cabida
26 la de quinientos setenta y seis metros cuadrados, sobre gran parte
27 de la superficie del lote que se acaba de describir se levanta
28 en la actualidad una edificación residencial tipo villa de dos

plantas, de estructura de hormigón paredes de mangosteria y acabados de primera clase; y que tiene dos departamentos independientes con sus respectivos espacios para parqueo de vehículos y jardines exteriores y patios interiores. La historia de dominio del inmueble es el siguiente: literal a) En lo que respecta al terreno, el mayor Jorge Román Hinostroza, lo hubo por la compra que del mismo le efectuó a su anterior propietario, el señor Teniente coronel de la Fuerza Ecuatoriana Julio César Samaniego, la cual consta en la escritura pública que autorizó el doctor Mario Zambrano Notario Público de Quito el día trece de Enero de mil novecientos setenta y uno, inscrita en el registro de la propiedad de Quito el día diez y siete de Febrero del mismo año; y literal b) En lo que respecta a la edificación la mandó a levantar el Mayor Jorge Román Hinostroza, bajo su dirección y por sus propios medios económicos así como con los fondos provenientes de un empréstito mutuo que para este objeto le concedió el instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, el mutuo que fue asegurado por el deudor con primera hipoteca de todo el inmueble que se describe en este numeral a favor del mandato IESS consta en la escritura pública que autorizó el doctor Jorge W. Lara Notario público de Quito el día veintiocho de Julio de mil novecientos setenta y uno; inscrita en el registro de la propiedad de Quito el día treinta del mismo mes y año. Saneamiento de los inmuebles que se aportan y otras declaraciones. El Mayor Jorge Román Hinostroza declara que los bienes raíces situados en la ciudad de Guayaquil, y de Salinas y que se han descrito en los numerales uno y dos de la segunda parte de la presente minuta no están hipotecados ni gravados ni afectados de modo alguno no obstante



NOTARIA

4ta.

Guayaquil

b. Juan de Dios

Miño Frias

Ab. Juan de Dios Miño Frias
Notario Guayaquil

1 todo lo cual se obliga al saneamiento de los mismos en los ter
2 minos legales y en ^{lo} que respecta; al inmueble de la ciudad de
3 Quito declaran que; salvo la primera hipoteca y la prohibición
4 voluntaria de enajenar constituidas a favor del instituto Ecuas-
5 toriano de Seguridad Social y cuya cancelación y saneamiento
6 ha solicitado y ha obtenido y están en proceso de anotación en
7 el registro de la Propiedad; la raíz tampoco tiene carga de gra-
8 vamen que de modo alguno limite su libre uso, su libre goce y
9 su libre disposición; no obstante todo lo cual, así mismo se
10 obliga al saneamiento de dicha raíz en los términos legales. Por
11 otra parte; declara que las expensas que causare la transferencia
12 del dominio de los tres inmuebles aportados para la constitución
13 de la compañía que se forma mediante el contrato que se otorga
14 en esta escritura pública serán de su cargo. ESTIMACION DE APOR
15 TE: El Mayor Jorge Román Hinostroza, estima que el justo pre
16 cio de los tres inmuebles que está aportando^a la compañía que se
17 forma mediante el presente contrato es el de DOS MILLONES SEIS
18 CIENTOS SIETE MIL SUCRES: descompuesto de la siguiente manera
19 para el inmueble de la ciudad de Guayaquil, CIENTO VEINTIDOS MIL
20 cuatrocientos sucres: - Para el inmueble de la ciudad de Sa-
linas CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SUCRES, y
para el inmueble de la ciudad de Quito DOS MILLONES DE SUCRES.
23 Con este motivo el mayor Jorge Román Hinostroza declara que es
24 su expresa intención aportarlos a base de los valores indicados
25 que son o iguales o ligeramente mayores o menores que los avalúos
26 comerciales actuales asignados en su orden para las raíces por
27 las municipalidades de Guayaquil de Salinas y de Quito, avalúo
28 y aceptación del aporte y otras declaraciones. ===== a) Los ap

1 cionistas aportantes en numerarios y en especie declaran expre
2 samente que están conformes con el valor que le ha asignado a
3 los bienes inmuebles el accionista Mayor Jorge Román Hinostraza
4 valor que lo consideran Justo tomando en cuenta el actual precio;
5 de la tierra y de las construcciones en la ciudad de Guayaquil,
6 de Salinas y Quito; y todos los Accionistas avalúan por lo tan
7 to las tres raíces aportadas del siguiente modo para el solar
8 de la ciudad de Guayaquil, CIENTO VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS
9 SUCRES: para el departamento y parqueo de la ciudad de Salinas
10 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SUCRES: y para
11 el inmueble de la ciudad de Quito DOS MILLONES DE SUCRES: - y ha
12 ceptan la transferencia de dominio que su propietario ha efectuado
13 de los mismos y reputándolas como incorporados al patrimonio de
14 la nueva compañía y de exclusiva propiedad de esta; ===== b)
15 Los accionistas fundadores dejan expresa constancia de que no
16 se han reservado beneficio premios o ventajas tomadas del capi
17 tal social ni representada por acciones de la compañía, ni obli
18 gaciones de beneficio, Los fundadores responderán solidariamen
19 te frente a la compañía y con relación a tercero por el valor a
20 signado a las especies aportadas; ===== c) por otra parte; con
21 vienen que uno de los accionistas fundadoras de la compañía que
22 se constituye con el arreglo al contrato contenido en la escri
23 tura pública que se otorga en este acto queda autorizado por los
24 demás accionistas, fundadores con las más amplias facultades para
25 que proceda a solicitar y obtener que se cumplan los requisitos
26 y diligencias legales que fueren para que la compañía que se está
27 constituyendo quede definitivamente organizada y en aptitud de
28 funcionar con sujeción a lo que prescribe la Ley. Por lo tanto,



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

1 DEBERA obtener la aprobación de esta escritura pública
2 cripción en el registro de la propiedad, y registro mercantil
3 respectivo la publicación de un extracto de la misma, queda a
4 demás, facultado para que solicite y obtenga el registro
5 de contribuyente de la compañía CONCLUSION:- Dignese señor No-
6 tario, dar cumplimiento a las formalidades que fueren menester
7 para la perfecta validez y firmeza de esta escritura pública y
8 copie la certificación bancaria que acredita que se ha depositado
9 el ciento por ciento del capital suscrito en = numerario de la
10 respectiva cuenta de integración en el Banco Filambanco de Guaya
11 quil; así como las certificaciones que han conferido los señores
12 registradores de la ciudad de Guayaquil, de Salinas y de Quito
13 de cada uno de los tres inmuebles aportados y el reglamento de la
14 la Ley de propiedad Horizontal, la ordenanza sobre construcciones
15 de edificio de propiedad Horizontal dictada por la Municipalidad
16 de Salinas y la certificación del administrador del edificio EL
17 DELFIN. respecto de encontrarse al día el departamento número
18 treinta y dos y el parqueo número treinta y dos en lo que, ata-
19 ñe al pago de expensas comunes de mantenimiento del referido e-
20 dificio.----- f) Abogado Angel Duarte Valverde abogado, re-
21 gistro número cero treinta y dos (Hasta aquí la minuta) Leida
22 que fué la presente escritura de principio a fin y en alta voz
23 por mí, el Notario a los comparecientes, estos la aprueban, se
24 afirman y ratifican en ella firmando para constancia en unidad
25 de acto conmigo, el Notario de todo lo cual doy fé." firma) Nelly
26 Ollague de Vallarino céd. id. 09 00790486 céd trib. 55840." fir-
27 ma Jorge Román Hinostrero. céd id. 17015216-2 céd trib. 03993
28 firma) Marcia de Roman céd id. 170218991-9 céd trib. 104596.-

firma) Jorge Calderon Hernández céd id. 09-037775641 ." céd trin
59107.- firma) Cristobal Avila Flores céd id. 09-05339560 ." céd
trib. 070296.- firma Dr. Angel Duarte Valverde." DOCUMENTOS
HABILITANTES:" COPIA:- Registro Oficial:- año: primero- Quito,
Jueves nueve de marzo de mil novecientos setenta y uno.- número
ciento cincuenta y nueve.- REGLAMENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HO
RIZONTAL:- Función Ejecutiva.- Número: doscientos setenta y sie-
te.- José María Velásco Ibarra; Presidente constitucional de la
República del Ecuador considerando: Que por decreto Ley de emer-
gencia número cero ocho, de once de marzo de mil novecientos se-
senta se expidió la Ley de Propiedad Horizontal.- Que para que
esa Ley pueda tener aplicación es indispensable dictan el regla-
mento, previsto por ella decreta: el siguiente reglamento de la
Ley de propiedad Horizontal." Capitulo Primero:" De los requisit-
os que deben cumplir los locales. Artículo primero:" Para los
efectos de la Propiedad Horizontal tanto los edificios ya cons-
truidos como los que se construyeren en el futuro, deberán cumplir
todos los requisitos contemplados con la Ley, por este Reglamento
las ordenanzas Municipales y las demás reglamentaciones especiales
que estuvieren ya previstas o se previeren en lo futuro." ARTICU-
LO SEGUNDO:- El ocupante de un piso, departamento o local, sea
como propietario, como inquilino o cualquier otro título no po-
drá destinarlos a uso u objeto ilícitos o inmorales o que afec-
te a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los vecinos
o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes
o a la seguridad de sus moradores.- CAPITULO SEGUNDO:" De la asam-
blea de copropietarios." Artículo tercero:" La Asamblea de Copro-
pietarios será el organismo regulador de la administración y con-



NOTARIA
4ta.

Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuartito Guayaquil

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuartito Guayaquil

servación de la Propiedad Horizontal. Son sus facultades y deberes: ===== A): Elegir al administrador y a los bienes comunes fijar su renumeración y removerlo con justa causa. El administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y de no ser notificado con treinta días por lo menos de anticipación se entenderá que queda reelegido por otro año, y, así sucesivamente. ===== B: Autorizar al administrador, para que contrate a los empleados y obreros que debieran utilizarse en la administración conservación y reparación de los bienes comunes señalar las renumeraciones de ese personal, y autorizar al administrador para su despido cumpliendo en todo caso, las disposiciones legales pertinentes; ===== C; Designar al director y al Secretario de la Asamblea, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente. En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos la asamblea designará director o secretario ad-hoc.. ===== D: Distribuir entre los copropietarios las cuotas y expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes así como para el pago de la prima del seguro obligatorio según la Ley. El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condominio y los del subsuelo cuando tampoco lo sean quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento o reparación de escaleras y ascensores; ===== E) Expedir y hacer protocolizar el reglamento interno de copropiedad, previsto por la Ley debiendo mientras tanto regir de modo General sólo el presente reglamento. Tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal contruidos por las cajas de Provisión u Organismos de derecho Privado o Público el reglamento interno de copropiedad, deberá ser expedido por la

1 respectiva institución. F) Imponer ~~servámenes~~ ^{servámenes} extraordinarios
2 cuando haya necesidad de ella, para la mejor administración y con-
3 servación de los bienes comunes para su preparación y mejoras
4 voluntarias; G) Autorizar al administrador; para hacer gastos
5 que excedan de trescientos sucres; H) Exigir cuentas al adminis-
6 trador, cuando lo creyere conveniente una garantía para que res-
7 ponda por el ~~fiel~~ y correcto desempeño del cargo; señalar
8 la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de ésta
9 en la suscripción de los documentos pertinentes, intervendrá el
10 director de la Asamblea como representante de todos los copro-
11 pietarios sirviendo como documento habilitante la copia certi-
12 ficada del Acta en que conste su elección; y I) Exigir cuentas
13 al administrador cuando lo estimare conveniente y de modo espe-
14 cial al cesar este en su cargo.- ARTICULO CUARTO:- La Asamblea
15 de Copropietarios, se reunirá ordinariamente cada tres meses y
16 extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copro-
17 pietarios o el administrador. Para que haya quorum se necesitará
18 un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo me-
19 nos el cincuenta por ciento, del valor del edificio. Las reso-
20 luciones se tomarán por mayoría de votos ^{que} se fijaran segun el
21 porcentaje del valor de los diversos pisos departamentos o lo-
22 cales ~~exceptos~~ en los casos en que la Ley requiera una mayoría
23 especial o la unanimidad." ARTICULO QUINTO:- Las Actas de las
24 sesiones se redactaran y aprobaran en la misma sesion a fin de
25 que surtan efectos inmediatamente debiendo ser firmadas por el
26 secretario." Las actas de las sesiones se llevarán ^{en} un libro
27 especial a cargo del secretario.- CAPITULO TERCERO:- Del adminis-
28 trador.- ARTICULO SEXTO:- El Administrador será designado por



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frias

Ab. Juan de Dios Miño Frias
Notario Publico de Guayaquil

Ab. Juan de Dios Miño Frias
Notario Publico de Guayaquil

1 la asamblea de copropietarios en la forma prevista por este re-
2 glamento. Son sus atribuciones y deberes: A) Administrar los
3 bienes comunes con el mayor celo y eficacia arbitrar las medi-
4 das necesarias para su buena conservacion y realizar las repa-
5 raciones que fueran menester, obteniendo cuando deban realizarse
6 la autorizacion de la asamblea
7 gastos que cedan de trescientos sucres; b) cumplir y hecer cumplir
8 dentro de los que corresponda la Ley, los reglamentos y ordenan-
9 zas que su hubieren expedido o expidieren en lo futuro con res-
10 pecto a la propiedad Horizontal; así como las resoluciones de la
11 Asamblea de copropietarios; C) recaudar y mantener bajo su res-
12 ponsabilidad personal y pecuniarias las cuotas de administración
13 conservacion y reparacion de los bienes comunes así como las cuo-
14 tas para el pago de arriendo del seguro obligatorio; D) Proponer
15 a la Asamblea de Copropietarios el nombramiento de los trabaja-
16 dores que fueren necesarios supervigilar sus actividades e infor-
17 mar sobre ellas a la Asamblea; E) Cobrar por la vía ejecutiva,
18 las expensas y cuotas a que se refieren los artículos trece y quin-
19 ce numeral segundo de la Ley de Propiedad Horizontal; f) contra-
20 tar el seguro de que habla el artículo diez y seis de dicha Ley
21 y cuidar de sus oportunas renovaciones. El Seguro le contratará
22 a favor de los copropietarios G) Solicitar al Juez, la aplica-
23 cion de las multas y más providencias sancionadas en el artículo
24 septimo de la misma Ley. El Producto de dichas multas ingresará
25 a los fondos comunes a cargo del Administrador; H) llevar las
26 cuentas en forma correcta clara y do sumentada y devolver al cesar
27 en sus funciones los fondos y bienes que tuviere a su cargo.-
28 CAPITULO CUARTO:- De los derechos y obligaciones reciprocas de
los copropietarios." ARTICULO SEPTIMO:- Son derechos y obliga-

recíprocas de los copropietarios: A) usar y gozar, en los términos
previstos por la Ley. de su piso departamento o local, así como
de los bienes comunes en la proporción que le corresponde; B)
Contribuir a las expensas necesarias, para la Administración, con-
servación y reparación de los bienes comunes así como las cuotas
para el pago de la prima del Seguro todo ello en la forma pre-
vista por la Ley; C) Concurrir con voz y voto a la asamblea de
copropietarios; d) Cumplir las disposiciones de la Ley, reglamen-
tos y ordenanzas sobre la materia E) Constituir si lo deseara,
la sociedad a que se refiere el artículo once de la Ley.- Artí-
culo octavo: " Cuando un piso departamento o local, pertenesca a
dos o más personas estas deberán nombrar un mandatario en forma
legal, para que los represente en todo lo relacionado con la
propiedad, su administración etcetera . CAPITULO QUINTO: " Dispo-
siciones Generales.- ARTICULO NOVENO: Para que pueda realizarse
la transferencia de dominio de un piso departamento o local, así
como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real so-
bre ello será requisito indispensable que el respectivo propie-
tario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas
de administración. conservación y reparación, así como el seguro.-
Al efecto, los Notarios elegirán como documento habilitante la
certificaciones otorgadas por el administrador." Sin estos requi-
sitos no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse." Los
Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y
pecuniariamente responsables en caso de no dar cumplimiento a lo
que se dispone en este artículo.- ARTICULO DECIMO: " La primera
Asamblea de copropietarios será convocada en cada caso, a peti-
ción de cualquier interesado o delegado, que para el efecto designe

1 nará el Ministro de Previsión Social.- La primera acta será fir-
2 madap por dicho delegado y todos los concurrentes a la Asamblea

3 ARTICULO DECIMO PRIMERO: El Presente Reglamento regirá desde
4 la fecha de su promulgación en el registro oficial. ARTICULO DE

5 CIMO SEGUNDO:- Encargese de la Ejecucion del presente decreto
6 el señor Ministro de Previsión Social.- Dado, en Quito as siete

7 de febrero de mil novecientos sesenta y uno." firmado) J. M. Me-
8 lásco Iharra . El Ministro de Previsión Social ." Firmado) J.

9 A. Vaquero de la Calle." Es copia. El Subsecretario de Previsión
10 Social.- firmado) Dr. José Gómez de la Torre COPIA:- LA ILUSTRE

11 MYNICIPALIDAD DEL CANTON SALINAS.- Considerando: Que se haya en
12 vigencia la Ley de Propiedad Horizontal, dictada el once de mar-

13 zo de mil novecientos sesenta y publicada en el registro o
14 ficial número diez mil sesenta y nueve de Quince del mismo mes

15 y año que el artículo diez y nueve de dicha Ley se establece que
16 corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y a

17 probar los planos a los que deben sujetarse los edificios a los
18 que se refieren la expresada Ley." Que es indispensable para el

19 desarrollo Urbanistico del Cantón Salinas" que se levantan edi-
20 ficios bajo el sistema de propiedad Horizontal, contribuyendo a

21 la solución del problema de la vivienda; decreta: la siguiente
22 ordenanza sobre construcciones de edificios de propiedad Horizon

23 tal." ARTICULO PRIMERO:- Los edificios de propiedad horizontal
24 que se levanten deben sujetarse estrictamente a lo dispuesto en

25 la ordenanza de construcción de ornato de la Municipalidad de Sa-
26 linas exceptuandose lo relacionado con las alturas que serán de

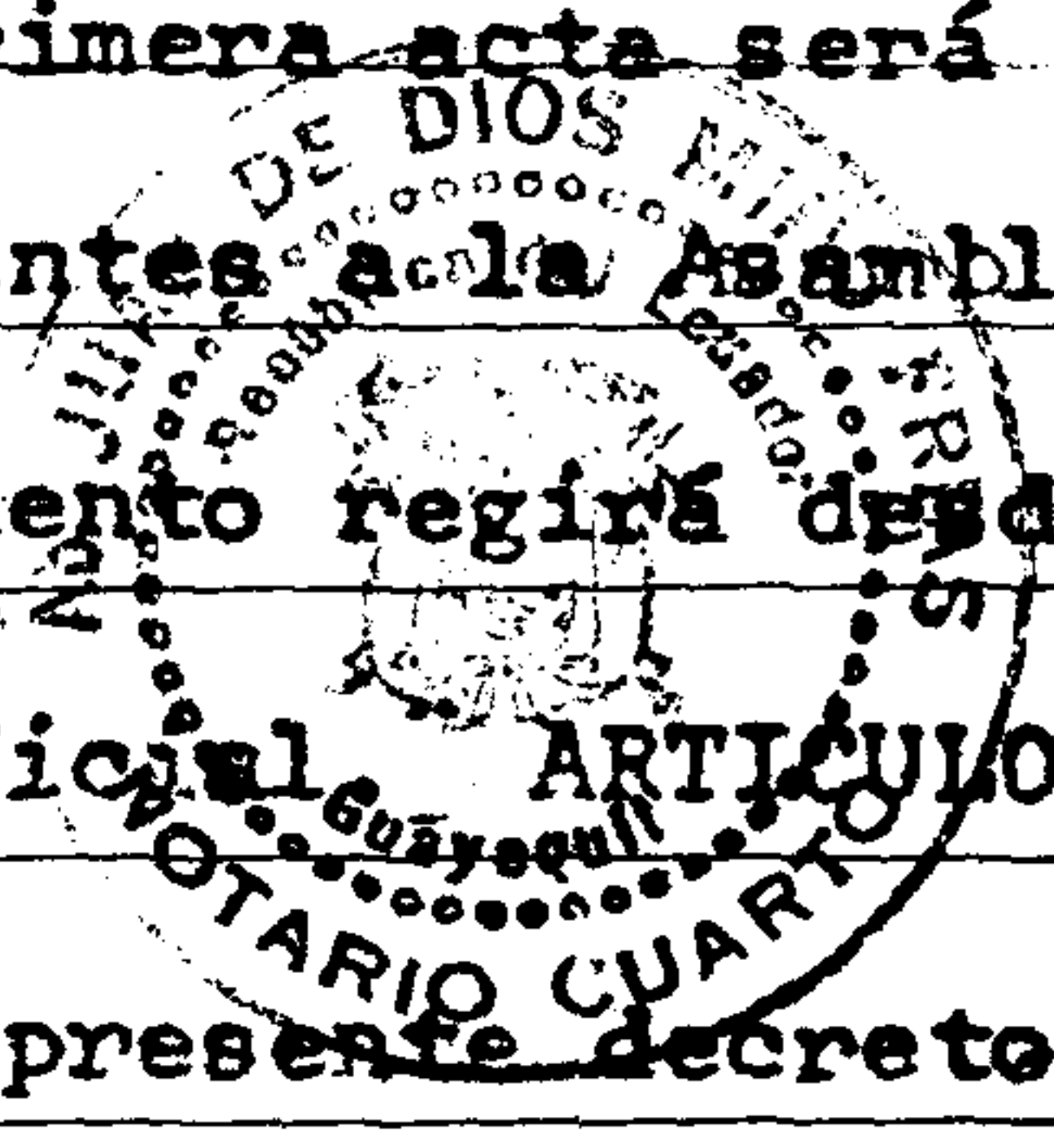
27 tres metros ochenta centímetros a cuatro metros entre la planta
28 baja y el primer piso alto y, dos metros ochenta centímetros a



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

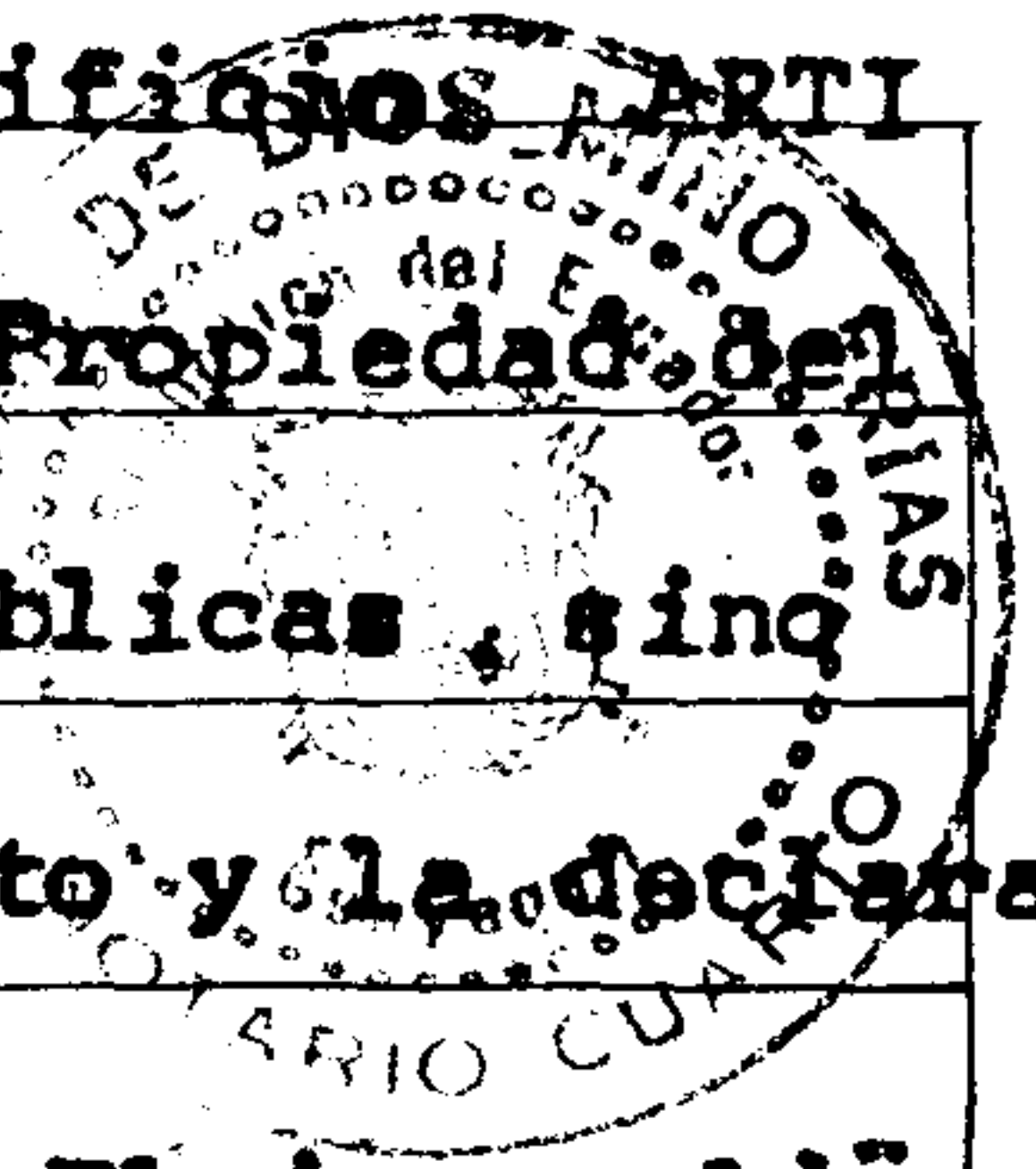
Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario



tres metros entre dos pisos sucesivos: ARTICULO SEGUNDO:- Los di
diversos pisos departamentos y locales de un mismo piso deberán
tener salida independiente a la vía pública e a un pasaje común
del edificio de manera que pueda considerarse como locales se
parados; se podrán levantar edificios de propiedad horizontal
en la calle del Malecón en el lado norte que da a la playa, de
un piso solamente. ARTICULO TERCERO:- Los edificios de propie-
dad Horizontal, serán de estructura de Hormigon armado de acero
o de otro metal y en un caso de madera; serán por tanto incom-
bustibles y además anticismicos.- ARTICULO CUARTO:- La Municipa-
lidad evaluará cada local como un predio independiente y se re-
gistrará así en los respectivos catastros a efectos del pago de
impuestos y tasas Municipales.- ARTICULO QUINTO:- Cada condominio
al adquirir el dominio de un departamento o local, deberá obligar
se a cumplir las disposiciones señaladas en el reglamento de co-
propietarios de que trata la Ley de Propiedad Horizontal y funda-
mentalmente a no hacer obras que pongan en peligro la seguridad,
solides y salubridad; ni aumentos en sentido horizontal o verti-
cal; o cambios en las fachadas; sin autorizacion de la asamblea
de copropietarios y la aprobacion de la Ilustre Municipalidad
artículo SEXTO:- Terminada la construcción de un edificio, se
protocolizará en la Notaría Pública de este cantón el plano Ge-
neral del mismo previamente inscrito en el registro de la Propie-
dad, en un libro especial, que deberá estar aprobado por el ilus-
tre Concejo Cantonal.- En el plano se hará constar; Ubicación lín-
deros número que corresponde a cada uno de los departamentos o lo-
cales instalaciones de luz y energía eléctrica de agua potable,
desagues, teléfonos calefacción ventilación y más instalaciones



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías



1 que pueda considerarse como bienes comunes del edificio. ARTI
2 CULO SEPTIMO:- Ningún Notario Registrador de la Propiedad del
3 Cantón podrá celebrar o inscribir a escrituras públicas, sin
4 constan insertas en ellas una copia del reglamento y la declara
5 ción Municipal, aprobando el plano del edificio.- El incumpli
6 miento de esta prohibición por parte de dichos funcionarios serán
7 a sancionado por multa de hasta un mil sucres en cada caso que
8 será impuesta por el Presidente del Concejo o /Alcalde, previo
9 informe del asesor Juridico." ARTICULO OCTAVO:- Las disposicio
10 nes señaladas en esta ordenanza se aplicaran exclusivamente a las
11 construcciones que se levanten en el futuro, bajo el sistema de
12 condominio o de propiedad horizontal, y los interesados haran
13 constancia expresa de este particular, al solicitar a la Municipi
14 palidad el permiso correspondiente, para la edificación. Lo
15 prescrito en los artículos tres cuatro y cinco de esta ordenanza
16 se aplicará tambien a los edificios que se hayan levantado ante
17 tes de la expedición de esta Ley Municipal, bajo el sistema de
18 condiminio o de propiedad Horizontal." ARTICULO NOVENO:- El In
19 geniero director del Departamento de Obras Públicas de esta Muni
20 cipalidad y los Comisarios Municipales controlarán el cumplimiento
21 de las normas establecidas en la presente ordenanza debiendo in
22 formar inmediatamente sobre cualquier novedad observada." ARTICULO D
23 LO DECIMO:" Esta ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de
24 su promulgación para cuyo efecto remitanse a la Alcaldía Municipi
25 pal, tres ejemplares de acuerdo con lo dispuesto en el artículo
26 ciento veintidos de la Ley de Régimen Municipal." dada en la sala
27 de sesiones del Palacio Municipal de Salinas.- a los veinte días
28 del mes de mayo de mil novecientos sesenta y seis" El presidente

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario

1 del Concejo." (FIRMADO) Alfonso Cobos Moscoso.- en Secretario Mu-
2 nicipal." Firmado) Gilberto Guillen Izquierdo.- razón: el sus-
3 crito secretario Municipal, para los fines de Ley, sienta como
4 tal que la presente ordenanza sobre propiedad horizontal, fué
5 discutida en primera por la corporacion Municipal." en sesion
6 de fecha diez y ocho del presente mes de mayo; y en segunda, en
7 la sesion del veinte de mayo tambien en curso habiendo quedado
8 definitivamente aprobado en esta última.- firmado) El Secretario
9 Municipal.- firmado) Gilberto Guillen Izquierdo.- Alcaldía Muni-
10 cipal de Salinas.- Salinas mayo veintitres de mil novecientos
11 sesenta y seis." las once y media de la mañana." Ejecutese y pro-
12 mulguese la ordenanza que antecede sobre propiedad horizontal,
13 expedida por la Ilustre Municipalidad del Canton Salinas con fe-
14 cha veinte del presente mes." firmado) Alfonso Cobos Moscoso.-
15 Alcalde Municipal.- El señor don Alfonso Cobos Moscoso Alcalde
16 de la Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas. Proveyó y fir-
17 mo el decreto anterior en Salinas., el veintitres de mayo de mil
18 novecientos sesenta y seis y a las once y media de la mañana.=
19 Certifico:= El Secretario.- firmado) Gilberto Guillen Izquierdo.=
20 El suscrito Secretario.* sienta por razón que el día de hoy a
21 la hora de mayor concurrencia publicó por bando, la ordenanza Mu-
22 nicipal que antecede expedida por la Ilustre Municipalidad del Can-
23 Canton Salinas, sobre Propiedad Horizontal, Salinas, Mayo veinti-
24 cuatro de mil novecientos sesenta y seis." firmado) Gilberto Gui-
25 llen Izquierdo.- El Secretario Municipal." Es fiel copia Salinas
26 a veintiseis de octubre de mil novecientos sesenta y siete.- Da
27 tos de Identificación del Solicitante.- Apellidos Román Hinostroza
28 za.- Nombre Jorge." cédulas de identidad 170252163-3 tributa-



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cantón Guayaquil

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cantón Guayaquil

ria 015255 . " Militar 1273 . " nacionalidad Ecuatoriana . " Domi
cilio Quito . - calle Carvajal 580 . " Motivo de la Soli
Operación Bancaria . - firma ilegible . - fecha . - Quito veintiseis
de Febrero de miln novecientos ochenta y uno . - La Jefatura Pro-
vincial de Recaudaciones del Pichincha - CERTIFICA: " Que revisados
los Archivos de Titulos de credito pendientes de cobro en esta
Jefatura el solicitante no consta como deudor al fisco, en esta
Provincia . - ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS . - firma i
ilegible . - hay dos timbres . - SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Sirvase conferirme al pie de la presente un Certificado de hipo
tecas gravámenes y prohibiciones de enajenar, que afecten al pre-
dio situado en la Parroquia Chaupicruz de este Cantón con el
historial de un año . - de propiedad de Jorge E Román Hinostroza
y señora . - el mismo que lo adquirio por compra al Iessa, a quien se
gún escritura otorgada el veintiocho de Junio de mil novecientos
setenta y uno . - en la Notaria del Doctor Jorge W Lara . " Legalmen-
te inscrita el treinta de Junio de mil novecientos setenta y uno .
atentamente firma ilegible . - El Infrascrito Registrador de la Pro-
piedad de este Cantón en legal forma certifica que: revisados los
registros de Hipoteca y gravámenes desde el año de mil novecien-
tos sesenta y seis hasta la presente fecha para ver los gravá-
menes Hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que a-
fecten al inmueble situado en la parroquia Chaupicruz de este Can-
tón adquirido por los cónyuges: JORGE ENRIQUE ROMAN HINOSTROZA
Y MARCIA TROYA, mediante compra a los cónyuges Julio Cesar Sama-
niego y Alicia Vega según consta de la escritura celebrada el tre-
ce de Enero de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario doc-
tor Mario Zambrano . Inscrita el diez y siete de febrero del mis

1 mo año ~ este adquirido por adjudicación en la liquidación de
2 la Sociedad Conyugal formada con Sara Méndez, según sentencia dic
3 tada por el Juez septimo Provincial, /el doce de dicâembre de mil
4 novecientos sesenta y siete ~ ante el Notario doctor Mario Zambra-
5 no inscrita el veinte y ocho de los mismos mes y año; por estos
6 ~~datos no se encuentra ningun gravâmen hipotecario ~ tambien se~~
7 hace constar que no está embargado ni prohibido de enajenar Qui"
8 to ~ cuatro de marzo de mil novecientos ochenta y uno. ocho.a.m.
9 hay un sello." firma ilegible del Registrador d= SEÑOR REGISTRADOR
10 ~~DOR DE LA PROPIEDAD DE SALINAS: Ruego conferir, al pie de la pre-~~
11 sente ~ certificación de historia del dominio por quince años del
12 Departamento número ~~treinta y dos~~ del Garaje o Estacionamiento Cu-
13 ~~bierto número treinta y dos~~ del Edificio EL DELFIN, en la manzana X-
14 H del sector Salinas ~ en la cabecera Cantonal del mismo nombre
15 Provincia del Guayas. de actual propiedad del señor JORGE ROMAN
16 HINOSTROZA Y MARCIA TROYA DE ROMAN, según Escritura Pública, cele
17 brada ante el Notario señor Victor Orrala Quimí ~ el día seis de
18 Junio de mil novecientos setenta y uno." inscrita en el Registro
19 de la Propiedad de Salinas, el día diez de Junio de mil novecien-
20 tos setenta y uno." favor determinar gravámenes si los hubiere.-
21 atentamente." firma ilegible." hay un sello." Abogado Luis Col-
22 montPatterson registrador de la Propiedad del Canton Salinas."
23 Atenta la sôlicitud que antecede ~ en forma legal CERTIFICA: Que
24 revisados los archivos y registros de que se compone esta Ofici"
25 na de Inscripciones Según sus índices aparece que los cónyuges
26 señores Jorge Román Hinostroza y Marcia Troya de Román . adqui
27 rieron el dominio de la alicuota de terreno igual a cuatro ante"
28 ros coma tres mil setecientos ochenta y cinco diez milésimos



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
Juan de Dios
Miño Frías

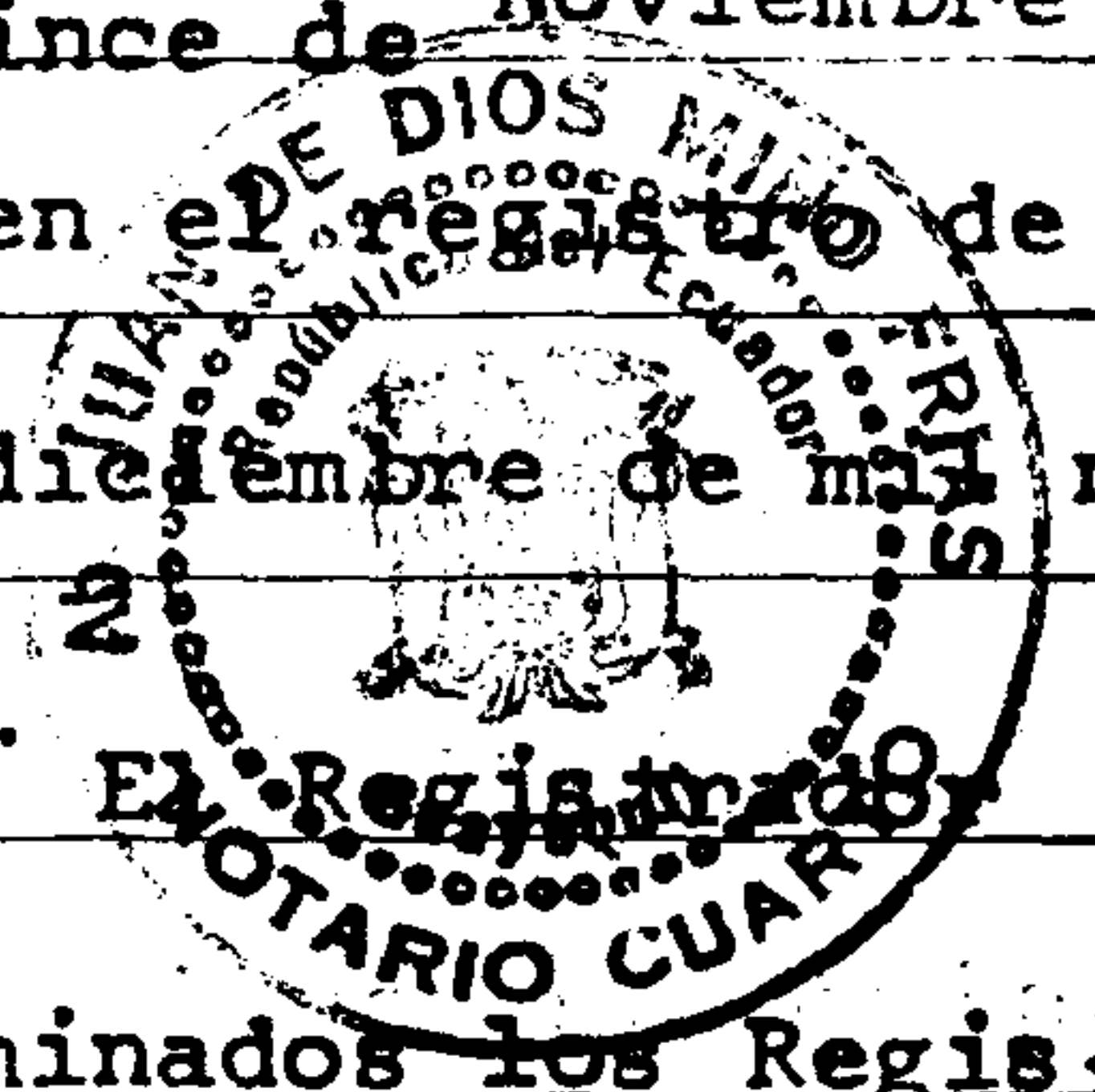
Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

1 por ciento así como el Departamento número treinta y dos y el
2 estacionamiento cubierto número treinta y dos del edificio El
3 DELFIN sometido al Régimen de Propiedad Horizontal por compra
4 a los conyuges señores Heliodoro Castro Lynch y Norma Gregor de
5 Castro según escritura pública autorizada por el Notario de
6 este Cantón señor Victor Flavio Orrala Quimi el seis de Junio
7 de mil novecientos setenta y uno, inscrita, en el registro de
8 Propiedad del diez de Junio del mismo año." El terreno sobre el
9 que se levanta el edificio en mención está compuesto de cuatro
10 solares que forman un solo cuerpo ingrando totalmente la manzana
11 X H del sector Salinas cabecera de la parroquia y Cantón del mismo
12 mo nombre. Los linderos y dimensiones y superficies de este te-
13 rreno; son por el Norte calle pública, con treinta metros; por
14 el Sur, calle General Enrique Gallo con treinta metros, Por el
15 Este calle pública con treinta metros, y por el Oeste calle las
16 Peñas con treinta metros medidas que dan un área de novecientos
17 metros cuadrados. Los conyuges Castro ^{Lynch de Castro} Gregor a su vez adquieren
18 la alicuota sobre el terreno por compra a los conyuges señores
19 Alfredo Gregor Delgado y Cecilia Burgos de Gregor, Raymond Raad
20 Difo y Martha Armendaris de Raad y, Cristobal Ripalda Burgos e I
21 sabel Campuzano de Ripalda; y el departamento y Garage por edifi-
22 cación según consta de la escritura pública autorizada por el No-
23 tario de este cantón señor Victor Flavio Orrala Quimi el quince
24 de Abril de mil novecientos setenta inscrita en el Registro de
25 Propiedad de este Cantón el día dos de mayo del mismo año. - los
26 propietarios de las alicuotas del solar obtuvieron la respectiva
27 Declaración Municipal y establecieron el Regimen de Propiedad Ho-
28 rizontal respecto del edificio el Delfin mediante la escritura pú

1 blica del quince de abril de mil novecientos setenta inscrita
2 el dos de mayo del propio año." Los señores Ingenieros Alfredo
3 Gregor Delgado Raymond Raad Dobo y Cristobal Ripalda adquirieron
4 el solar en referencia en su integridad por compra al señor Ab
5 dul Rahim Bassun según escritura pública autorizada por el Nota-
6 rio de este Canton señor." Victor Flavio Orrala Quimi el veinte
7 de marzo de mil novecientos sesenta y nueve inscrita en el Regis-
8 tro de la Propiedad el veintisiete de los mismos mes y año.- A
9 su vez el nombrado señor Dassun adquirió el dominio del terreno
10 en cuestión por compra al señor Alberto Ordeñana Cortés, según
11 escritura pública autorizada por el notario del Canton Guayaquil,
12 Dr. Juan de Dios Morales Arauco, el diecisiete de Diciembre de mil
13 novecientos cuarenta y dos, inscrita en el Registro de Propiedad
14 el diecinueve de diciembre del propio año." CERTIFICO:- además que
15 No aparece que los inmuebles aquí citados se encuentran en la
16 actualidad embargados ni en poder de tercer poseedor o tenedor ins-
17 crito acreedor hipotecario o anticrético ni prohibidos de enaje-
18 nar o gravar." Salinas a veinte de Noviembre de mil novecientos
19 ochenta." firma ilegible." hay un sello." SEÑOR REGISTRADOR DE
20 LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL: Ruego a usted. conferir, al pie de
21 la presente certificación de historia de dominio por quince años
22 y determinación de gravámenes que pudieran estar afectando a dos
23 solares ubicados contiguos en la calle pública denominada A de la
24 Ciudadela Intersa, en el lado izquierdo yendo de la carretera es-
25 table Guayaquil-Daule a la altura del Kilómetro ocho y medio de
26 actual propiedad del Mayor Jorge Román Hinostroza adquirido por
27 compra a la compañía INMOBILIARIA URDAGAN COMPAÑIA ANONIMA, según
28 escritura Pública celebrada ante el doctor Alberto Bobadilla Ni


NOTARIA
4ta.
Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías



1 vela Notario Público de Guayaquil, el día quince de Noviembre
2 de mil novecientos setenta y siete inscrita en el registro de
3 la Propiedad de Guayaquil,, el día quince de diciembre de mil no-
4 vecientos setenta y siete.- firma) ilegible." El Registrador
5 de la propiedad del Cantón certifica que; examinados los Regis-
6 tros de esta oficina según sus índices desde el dos de Enero de
7 mil novecientos cincuenta hasta esta fecha no aparece que JOR-
8 GE ROMAN HINOSTROZA haya enajenado los solares de su Propiedad
9 signados con los números doscientos sesenta y doscientos sesen-
10 ta y tres, ubicados en la ciudadela Intersa Kilometro ocho y me-
11 dio de la carretera Guayaquil, Daule de esta ciudad- Ni que esten
12 sujetos a embargos prohibición judicial de enajenar o gravar
13 ni afectado con gravámenes alguno.- Los adquirió por compra a la
14 compañía Anonima Inmobiliaria Urdagarm, compañía / segun escritu-
15 ra pública ex tendida el quince de noviembre de mil novecientos
16 setenta y siete ante el Notario Alberto Bobadilla Nivelá, ins-
17 crita el quince de diciembre del mismo año." La compañía vendedo-
18 ra lo adquirió por compra a María Solines de Dager y Tauffik Dager
19 Prieto según escritura pública extendida el veinte y siete de
20 Septiembre de mil novecientos setenta y tres ante el Notario
21 Abogado Eustorgio Virgilio Tandazo Maridueña, inscrita, el quín-
22 ce de Noviembre del mismo año los vendedores lo adquirieron por
23 compra a Intermediaria S. A. (Intersa) según escritura pública
24 extendida el primero de junio de mil novecientos sesenta y siete
25 ante el notario Dr. Jorge Jara Grau, inscrita el doce de los mis-
26 mos." La vendedora lo adquirió en mayor extensión por compra a
27 Tomás Carlos Orrantía Wright y Ercilia Santos de Orrantía, según
28 escritura pública extendida el veinte y nueve de noviembre de mil

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario (Guayaquil)

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario (Guayaquil)

12

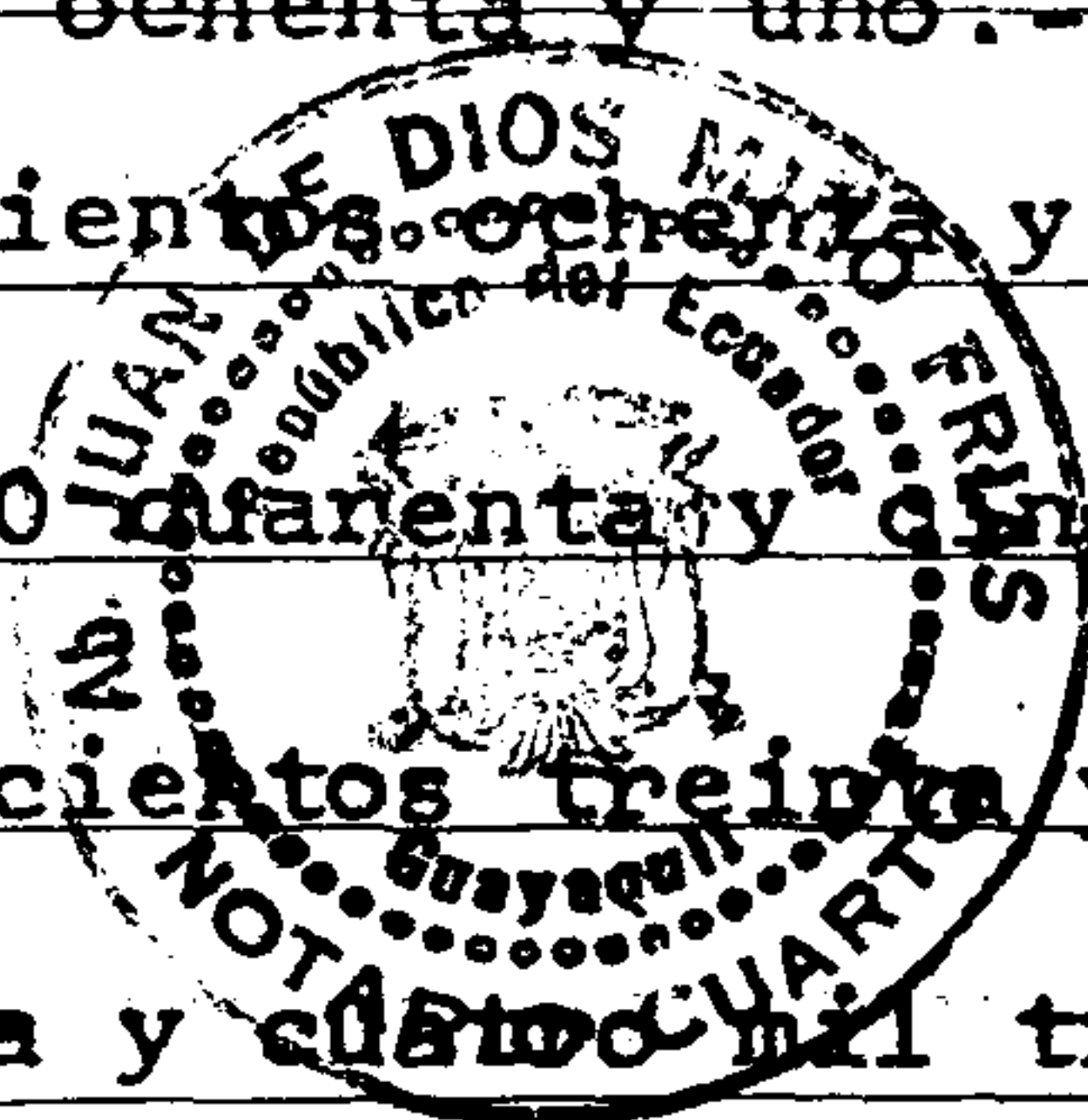
1 novecientos cincuenta y ocho ~ ante el Notario Dr. Gustavo Falconí
2 Ledesma, inscrita el veinte y siete de diciembre del mismo año
3 Tomas Carlos Orrantia Wright lo hubo por compra a José Antonio
4 Gómez Iturralde ~ según escritura pública extendida el veinte y sie
5 siete de septiembre de mil novecientos cincuenta y uno, ante el
6 Notario Lcdo. Gustavo Falconí Ledesma, inscrita el once de Octubre
7 del mismo año." Y por compra a Manuel Uraga Parra, según escritura
8 pública extendida el treinta y uno de diciembre de mil novecientos
9 cincuenta y tres ~ ante el Notario Dr. Gustavo Falconí Ledesma /
10 siete de Enero de mil novecientos cincuenta y cuatro, Juan Manuel
11 Uraga Parra lo hubo por compra a José Antonio Gómez Iturralde ~
12 según escritura pública extendida el nueve de Mayo de mil nove
13 cientos cincuenta y tres ~ ante el Notario Lcdo. Gustavo Falconí
14 Ledesma, inscrita el trece de los mismos. José Antonio Gómez I"
15 turalde lo hubo en mayor extensión en la división de los bienes
16 dejados por José Antonio Gómez Gault, celebrado por escritura pú
17 blica extendida el quince de Diciembre de mil novecientos cuarenta
18 y nueve ~ ante el notario Lcdo. Gustavo Falconí ledesma, inscrita
19 el veinte de los mismos- Guayaquil, diez y siete de diciembre
20 de mil novecientos ochenta.- firma ilegible.- Hay ^{cuatro} / sello. "PRO
21 PIEDAD HORIZONTAL EL DELFIN. - Salinas ~ Enero veintitres de mil
22 novecientos ochenta y uno.- CERTIFICADO: " El que suscribe ~ Bolí
23 var Estrella Cevallos ~ Administrador del Condominio en Propiedad
24 Horizontal "EL DELFIN", situado en Salinas ~ : certifi-
25 co que el señor Mayor Jorge Román H. no tiene ningún valor pen
26 diente de pago en relación con las expensas proporcio naleque le
27 corresponde por el apartamento número tres ~ dos de dicho edificio
28 firma ilegible." del Administrador." MUNICIPALIDAD DE SALINAS: "



NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Público Guayaquil

1 fecha: veintitres de Enero de mil novecientos ochenta y uno.-
2 nombre Jorge Román Hinostroza.- ano mil novecientos ochenta y
3 uno.- manzana X H edificio EL DELFIN TERRENO cuarenta y cinco
4 mil trescientos diez y ocho.- edificio cuatrocientos treinta y
5 nueve mil sucres.- total cuatrocientos ochenta y cuatro mil tres
6 cientos diez y ocho." Valor Imponible doscientos noventa mil quinien-
7 nientos noventa y uno." Impuestos Predios Urbanos dos mil dos
8 cientos cinco .- adicional del predio urbano ochocientos setenta
9 y dos sucres.- Aseo de calles trescientos cincuenta y tres sucres
10 total de fondos tres mil cuatrocientos treinta sucres.- Inc. y
11 Des. doscientos noventa y un sucres.- medicina Rural doscientos
12 noventa y un sucres .- total de fondos ajenos quinientos ochenta
13 y dos sucres." total de impuestos cuatro mil doce sucres.- hay
14 un sello firma ilegible." CUERPO DE BOMBEROS DE SALINAS. Nombre
15 Jorge Román Hinostroza." Ubicación del Predio Propiedad Horizon-
16 tal del edificio EL DELFIN." Salinas veintitres de Enero de mil
17 novecientos ochenta y uno." Avaluo doscientos noventa mil quinien-
18 tos noventa y uno.- IMPUESTOS cuatrocientos treinta y seis descuento
19 cinco por ciento veintiun sucres ochenta y un centavos.- suman
20 cuatrocientos catorce sucres veinte centavos.- Son Cuatrocientos
21 treinta y tres sucres con.- firma ilegible.- TESORERIA MUNICIPAL
22 de Quito.- Nombre Román Hinostroza Jorge Enrique dirección Car-
23 vajal Edm. casa quinientos ochenta calle CAUN ced. identidad 170
24 2521632 .- avaluo Comercial Un millón novecientos cuarenta y tres
25 mil ochocientos sucres.- avaluo Imponible Un millón ciento sesen-
26 ta y seis mil doscientos ochenta sucres." Impuestos Un mil cien-
27 to veintiuno Alcantarillado cuatro mil ciento noventa y cin-
28 co pavimento cuatro mil ochocientos sesenta .- Basura seiscientos



Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Público Guayaquil

1 sucres." Bomberos Un mil setecientos cuarenta y nueve." E Fiscal
2 Un mil ciento sesenta y seis .- M. Rural Un mil ciento sesenta
3 y seis sucres." Total veinticuatro mil novecientos cincuenta y
4 cinco." descuento Un mil nueve sucres." a pagar.- veintitres mil
5 novecientos cuarenta y seis.- firma ilegible.- MUNICIPALIDAD DE
6 GUAYAQUIL? Departamento de Rentas.- código: cincuenta y seis diez
7 cero uno.- CERTIFICADO :- Que la Propiedad de Jorge Román Hinos
8 troza." situada en la calle Colinas del Sol." urbana Pascuales."
9 AVALUO COMERCIAL Ciento veintidos mil cuatrocientos.- Avaluo Catas
10 tral noventa y tres mil cuatrocientos sucres.- Guayaquil, Enero
11 diez y seis de mil novecientos ochenta y uno." hay un sello.-
12 hay una firma ilegible." BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYA
13 QUIL Propiedad Román Hinoastroza Jorge.- Calle A año mil novecien=
14 tos ochenta y uno." parroquia cincuenta y seis manzana diez/ava
15 luo setenta y tres mil cuatrocientos sucres.- Valor ciento diez
16 sucres diez centavos." hay un sello.- JUNTA DE BENEFICENCIA DEL
17 GUAYAQUIL: JUNTA DE DEFENSA NACIONAL IMPUESTO PARA LA DEFENSA
18 NACIONAL SOBRE ALCABALAS." Guayaquil, diez y ocho de marzo de
19 mil novecientos ochenta y uno.- Recibí de Jorge Román Hinoastroza
20 la cantidad de CIENTO SESENTA Y CUATRO SUCRES CON OCHENTA Y CINCO
21 CENTAVOS." que hace en la venta a Inmobiliaria Marcia Y Jorge Mar-
22 Jorsa S, A. de la parroquia Pascuales.- consistente en lote de
23 terreno.- valor de la venta ciento veintidos mil cuatrocientos
24 sucres.- del Notario Abogado Miño firma ilegible.- hay un sello.-
25 BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.- Aporte de Inmueble que otorga Jorge
26 Román Hinoastroza a favor de Inmobiliaria Marcia y Jorge Marjor"
27 sa S. A. Cuantía ciento veintidos mil cuatrocientos sucres." Adi-
28 cional de Alcabalas del H. Consejo Provincial del Guayas trescientos

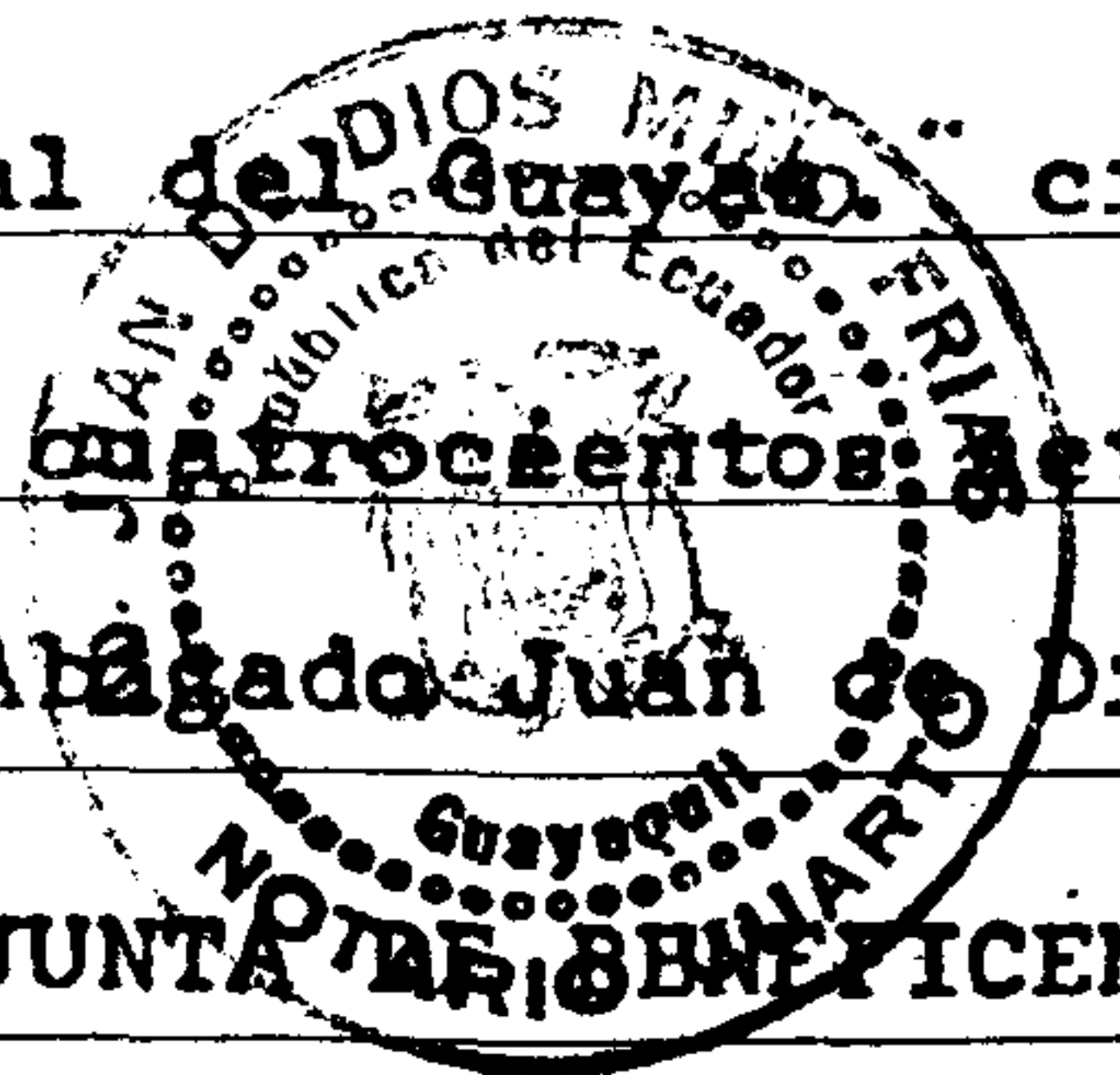


NOTARIA
4ta.
Guayaquil
b. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto del Cantón

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto del Cantón

1 tos cuarenta y nueve sucres." setenta centavos . Adicional
2 Adicional de Registro del Consejo Provincial de Guayaquil. ciento
3 veintidos sucres cuarenta centavos.- suman cuatrocientos seten
4 ta y dos sucres con diez centavos.- firma Abogado Juan de Dios
5 Miño Frías.- Notario Cuarto del Cantón'- JUNTA DE BENEFICENCIA
6 DE GUAYAQUIL? Impuestos de Alcabalas.- por tres cientos cuarenta
7 y nueve sucres setenta centavos." recibí de Jorge Román Hinostro
8 za ." la cantidad de trescientos cuarenta y nueve sucres seten-
9 ta centavos.- sobre un valor de ciento veintidos sucres cuatro-
10 cientos sucres." por la transferencia de dominio de lote de te"
11 rreno código cincuenta y seis diez cero uno." a favor de Inmobili
12 liaria MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A. Parroquia Pascuales Pagado
13 con dinero efectivo." Guayaquil, diez y ocho de marzo de mil no-
14 vecientos ochenta y uno." firma ilegible." hay un sello." JUNTA
15 DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL ALCABALAS.- Certifica: " que el se"
16 ñor Jorge Román Hinostroza.- habono en la tesorería la suma de
17 trescientos cuarenta y nueve sucres setenta centavos." del Notario
18 Juan de Dios Miño Frías." vendedor Jorge Roman Hinostroza." Com
19 prador Inmobiliaria Marcía y Jorge MARJORSA S. A. concepto lo-
20 te de terreno código cincuenta y seis diez cero uno ." Parroquia
21 Pascuales ." Valor de la Venta ciento veintidos mil cuatrocientos
22 sucres.- Impuesto adicional de Alcabalas.- trescientos cuarenta
23 y nueve sucres con setenta centavos.- Referencia nuestro recibo
24 de caja número cuarenta y cinco cuarenta y cinco uno.- Guayaquil
25 marzo diez y ocho de mil novecientos ochenta y uno." firma ile"
26 gible.- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE GUAYAQUIL: " Nombre
27 Jorge Román Hinostroza.- fecha: marzo trece de mil novecientos
28 ochenta y uno.- adicional de alcabalas, " trescientos cuarenta y



1 nueve sucres con setenta centavos.- total trescientos cuarenta y
2 nueve sucres con setenta centavos.- firma ilegible.- hay un se-
3 llo." MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL? DEPARTAMENTO FINANCIERO SECCION
4 RENTAS.- ALCABALAS." Guayaquil, veinticinco de febrero de mil no
5 vecientos ochenta y uno." Recibí del señor Jorge Román Hinostroza.-
6 la suma de Un milddoscientos veinticuatro sucres.- correspondien
7 te a la venta que hace a Inmobiliaria Marcía y Jorge Marjorsa S.
8 A.- del predio urbano ubicado en la parroquia Pascuales dellCan=
9 ton Guayaquil, consistente en lote de terreno código cincuenta
10 y seis diez cero uno." del Notario Juan de Dios Miño Frias.- sien-
11 do el valor real de ma venta ciento veintidos mil cuatrocientos
12 sucres." fiño para los primeros ciento veintidos mil cuatrocien-
13 tos sucres dá Un mil doscientos veinticuatro sucres." suman Un
14 mil doscientos veinticuatro sucres." CERTIFICADO:- certifica que el
15 comprobante diez y seis sesenta y cuatro cinco son correctos y que
16 el valor de Un mil doscientos veinticuatro sucres ingresó a la
17 caja el día cinco de marzo de mil novecientos ochenta y uno." fir-
18 ma ilegible.- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR:- Aporte del Inmueble que
19 otorga Jorge Román Inostroza a favor de Inmobiliaria Marcía y
20 Jorge MARJORSA S. A. CUANTIA: cuatrocientos ochenta y cuatro mil
21 seiscientos sucres.- Adicional de Alcabalas para el H. Consejo
22 Provincial del Guayas.- Un mil trescientos ochenta y cuatro su=
23 cres con cincuenta y seis centavos.- Notario Abogado Juan de Dios
24 Miño Frias.- firma ilegible.- JUNTA DE LA DEFENZA NACIONAL SOBRE
25 APCABALAS." Guayaquil, abril de mil novecientos ochenta y uno.-
26 Recibí de Jorge Román Hinostroza.- la cantidad de DOS MIL OCHO CIE-
27 TOS CINCUENTA Y SIETE SUCRES CATORCE CENTAVOS." en la venta que
28 hace a Inmobiliaria Marcía y Jorge MARJORSA S. A. en la parro-



NOTARIA
4ta.

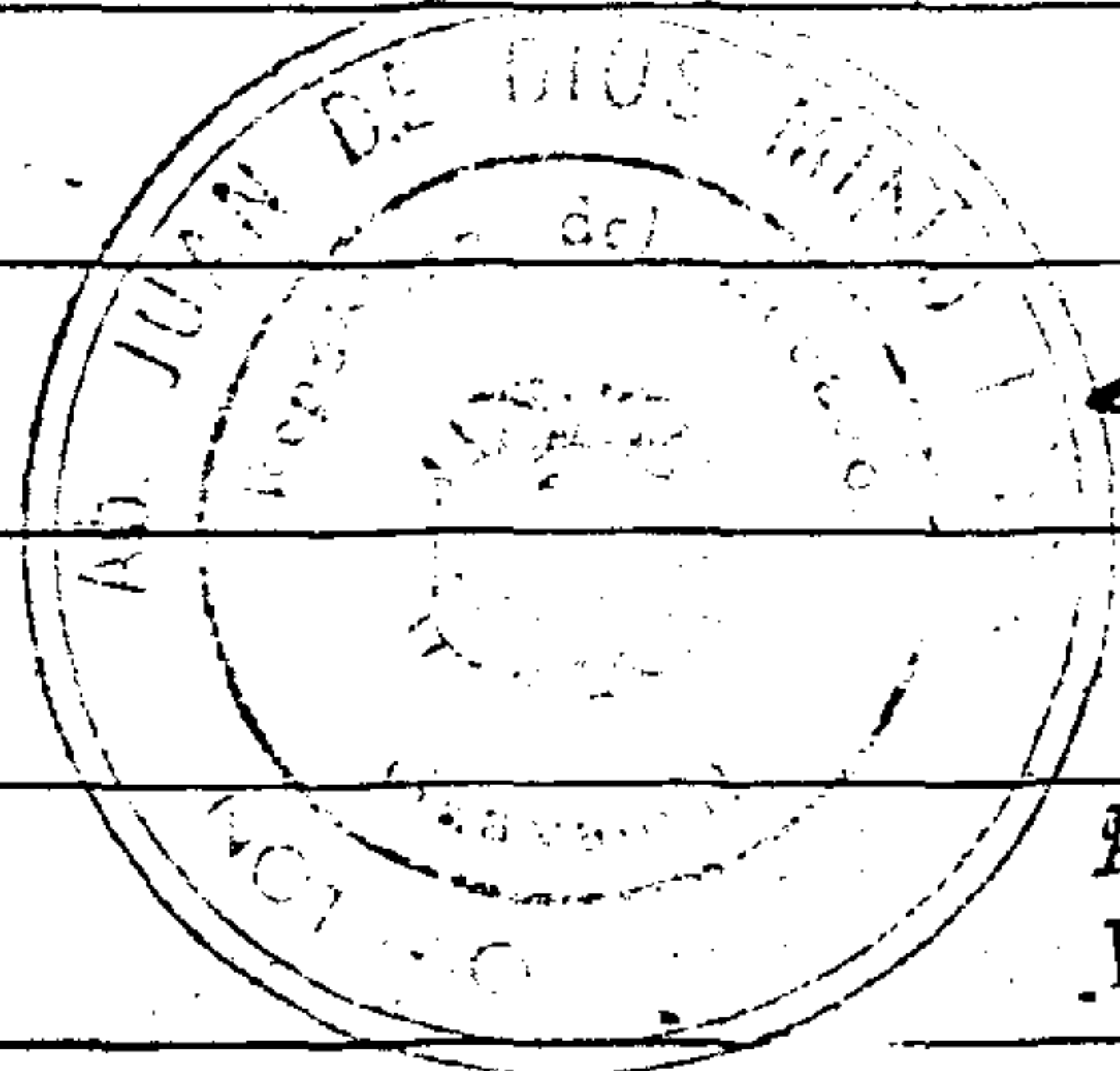
Guayaquil
Ab. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

1 quia Chaupicruz ." consistente en terreno y edificio residencial
2 aporte a constitución de Cía.- valor de la venta ^{dos millones}
3 de sucres." Abogado Juan de Dios Miño Frías. ^{para la Defensa N}
4 Nacional dos mil ochocientos cincuenta y siete sucres con cator-
5 ce centavos.- firma ilegible.- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE
6 DE GUAYAQUIL." Nombre Jorge Román Hinostroza." fecha: Abril ca-
7 torce de mil novecientos ochenta y uno." adicional de Alcabalas
8 cinco mil setecientos catorce sucres veintiocho centavos." ENPRE
9 SA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE nombre Jorge Román Hinostroza.- Fe-
10 cha abril catorce de mil novecientos ochenta y uno." adicional
11 de Alcabalas.- Un mil trescientos ochenta y cuatro." sucres con
12 cincuenta y cinco centavos.- firma ilegible." EMPRESA MUNICIPAL
13 DE AGUA POTABLE DEPARTAMENTO DE COMERCIALIZACION:- Guayaquil, diez
14 de abril de mil novecientos ochenta y uno." Notario cuarto Abo-
15 gado Juan de Dios Miño Frías." vendedor Jorge Román Hinostrosa
16 Comprador Inmobiliaria Marcía y Jorge MARJORSA S. A. provincia
17 del Guayas, Canton Salinas.- Avaluo Comercial cuatrocientos
18 ochenta y cuatro sucres trescientos diez y ocho sucres." Predio
19 de la venta cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos su-
20 cros Impuestos sobre el avaluo de cuatrocientos ochenta y cuatro
21 mil seiscientos sucres." dá Un mil trescientos ochenta y cuatro
22 sucres con cincuenta y seis centavos.- Aporte de departamento Nú-
23 mero treinta y dos de edificio EL DELFIN a constitución de INMO-
24 BILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A. Firma ilegible.- MUNICI-
25 PALIDAD DE GUAYAQUIL. DEPARTAMENTO FINANCIERO SECCION RENTAS:-
26 ALCABALAS." : Aporte del Inmueble Guayaquil, diez de abril de
27 mil novecientos ochenta y uno." recibí del señor Jorge Román Hi-
28 nostroza." la suma de veinte mil sucres en la venta que hace a

1 Inmobiliaria Marcía y Jorge MARJORSA S. A. del predio ubicado
2 en la parroquia Chaupicruz del Canton Quito.- consistente en
3 terreno y edificación residencial." del notario Juan de Dios Miño
4 Frios.- valor de la Venta DOS MILLONES DE SUCRES.- Impuestos
5 de dos millones dá veinte mil sucres." suman veinte mil sucres.-
6 CERTIFICO Que los datos que constan en el comprovante diez y siete
7 setenta y uno nueve son correctos y que el valor de veinte mil
8 sucres ingresó a la caja el seis de abril de mil novecientos o-
9 chenta y uno.- firma ilegible.- MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL." De-
10 partamento Financiero Sección Rentas.- Guayaquil, diez de abril
11 de mil novecientos ochenta y uno." recibí del señor Jorge Román
12 Hinostroza la suma de cuatro mil ochocientos cuarenta y seis."
13 en la venta que hace a Inmobiliaria Marcía y Jorge MARJORSA S. A.
14 del predio Urbano ubicado en la parroquia Salinas del Canton Gua-
15 yaquil consistente en Departamento número treinta y dos del E-
16 dificio el Delfin del Notario Dr. Juan de Dios Miño Frios." No-
17 tario Cuarto del Cantón.- siendo el valor de la venta cuatrocientos
18 ochenta y cuatro mil seiscientos sucres.- fijo para los pri-
19 meros cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos sucres." dá
20 cuatro mil ochocientos cuarenta y seis sucres." suman cuatro mil
21 cuatrocientos cuarenta y seis." CERTIFICADO:- Que los datos que
22 constan en el comprobante diez y siete setenta y dos cero son
23 correctos y que el valor de cuatro mil ochocientos cuarenta y seis
24 sucres ingresó a la caja del día seis de abril de mil novecientos
25 ochenta y uno." firma ilegible.- Entre líneas: General Ordinaria
26 respecto de tales asuntos a la junta.- Enmendado Tanto, Enmen-
27 dado: Presentacion legal.- y medio.- y tres.- por el.- el día.- ma-
28 yor.- Se otorgó ante mí. En fé de ello

confiero este TERCER TESTIMONIO : que firmo y sello en mi
calidad de Notario Cuarto de éste Cantón, en Guayaquil, el
veinte de Abril de mil novecientos ochenta y uno



[Handwritten signature]

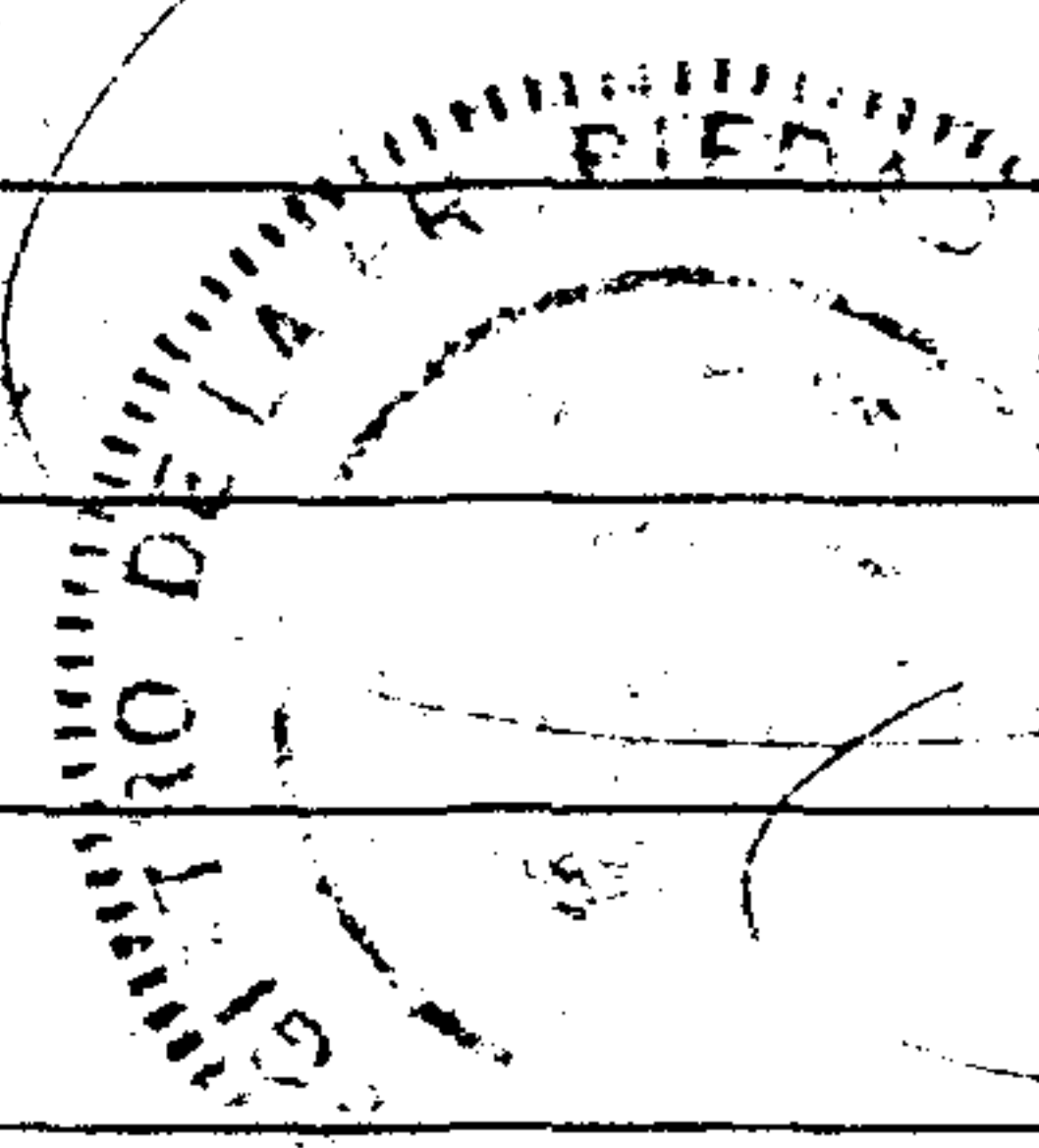
Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil



Con esta fecha queda inscrita la presente
escritura en el Registro de Propiedad de
Cuarta Clase, Tomo 22

Quito, a 22 de Mayo de 1981

EL REGISTRADOR

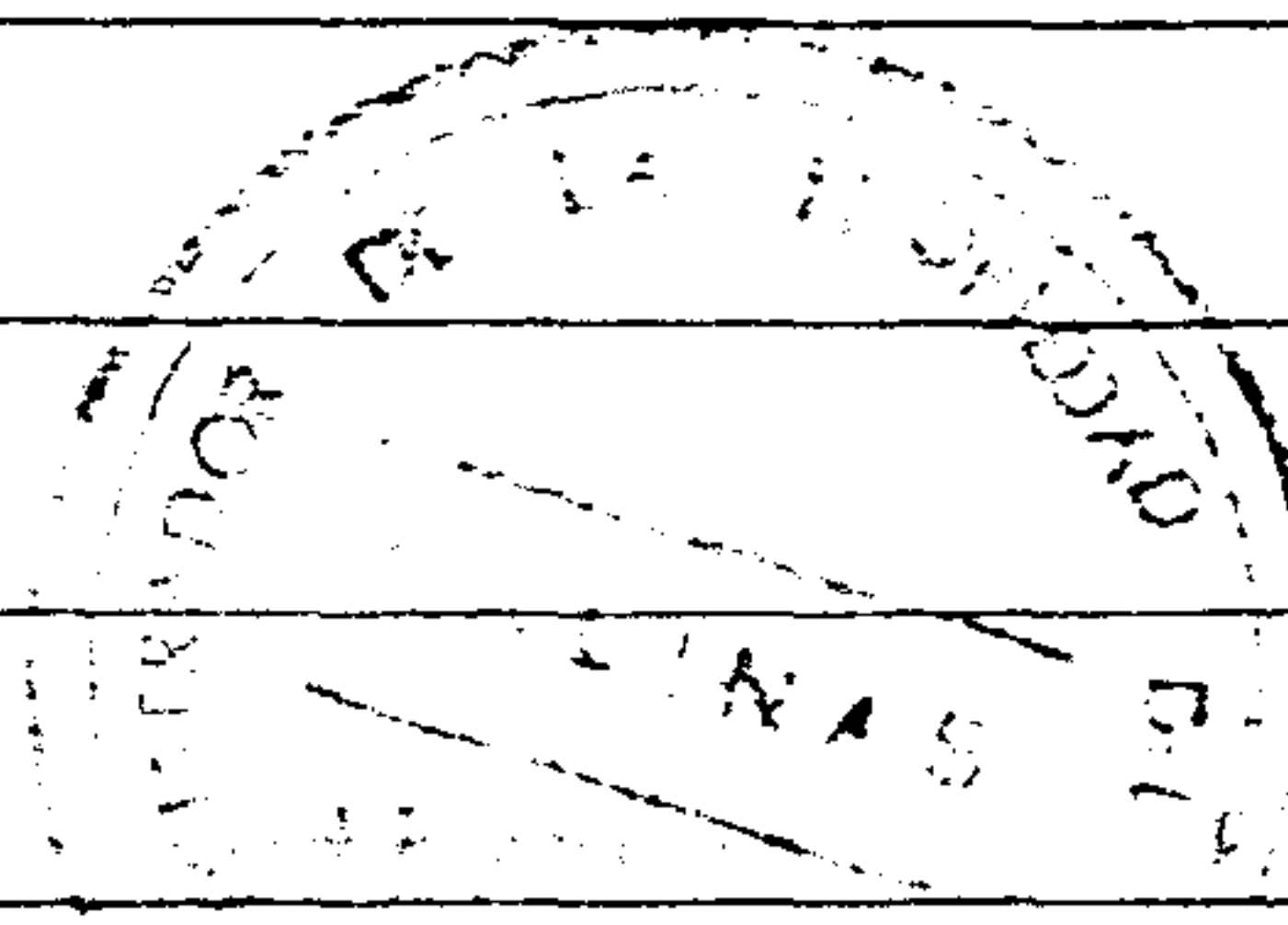


[Handwritten signature]

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
QUITO

De conformidad con lo ordenado en la Resolucion No-IG-
C.A. -81 1250 de la S^{ta}pe intendencia de Compañías queda-
Inscrito el Aporte de Capital que contiene esta escritu-
ra de fs.1.559 a fs.1.568 No- 280 del Registro de Propie-
dad y anotado bajo el No- 493 del Repertorio.- Archivando
se el Certificado de Registro y sus adicionales.-Salinas-
a veinte y uno de abril de mil novecientos ochenta y dos

REG. DE LA PROPIEDAD
Registrador de la Propiedad Cantón Salinas



NOTARIA
4ta.

Guayaquil

Ab. Juan de Dios
Miño Frías

Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

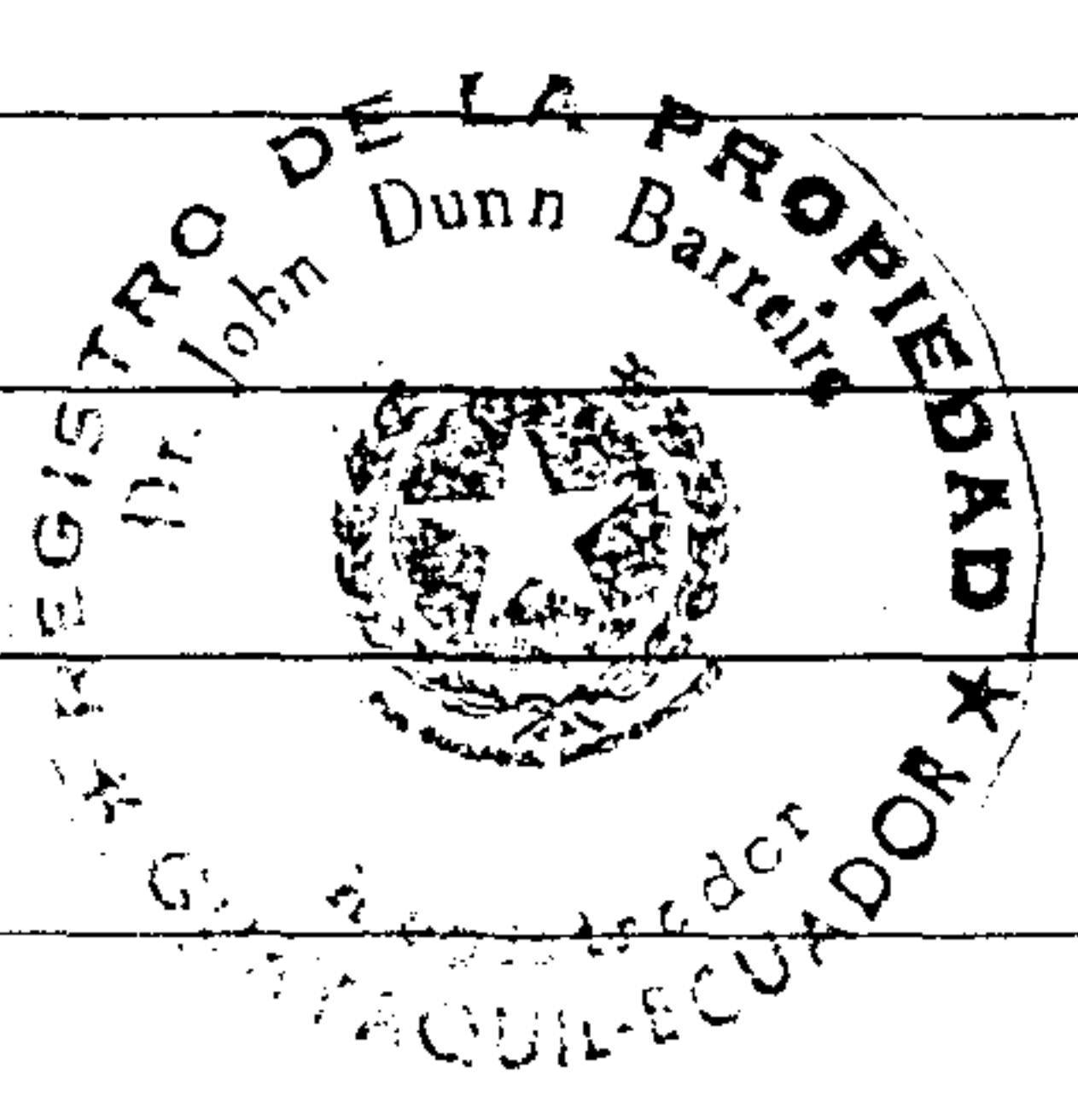
1 ~~Certifico que hoy, en cumplimiento de la Resolución #IG-CA-81-~~
2 ~~1250, dictada por el Intendente de Compañías se inscribió~~
3 ~~en el libro que contiene esta escritura de fojas 55451 a 55500, Nume-~~
4 ~~ro 2385 del Registro de Propiedad y anotada bajo el número~~
5 ~~4816 del repertorio, archivándose los comprobantes de Registro~~
6 ~~y sus adicionales. Guayaquil, Mayo once de mil novecientos o-~~
7 ~~chenta y dos. El Registrador de la Propiedad.~~

DR. JOHN DUNN BARREIRO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil



10 ~~Certifico que con fecha de hoy, se tomó nota del Aporte que con~~
11 ~~tiene esta escritura a foja 68336 del Registro de Propiedad~~
12 ~~de mil novecientos setenta y siete, al margen de la inscripción~~
13 ~~respectiva. Guayaquil, Mayo once de mil novecientos ochenta y~~
14 ~~dos. El Registrador de la Propiedad.~~

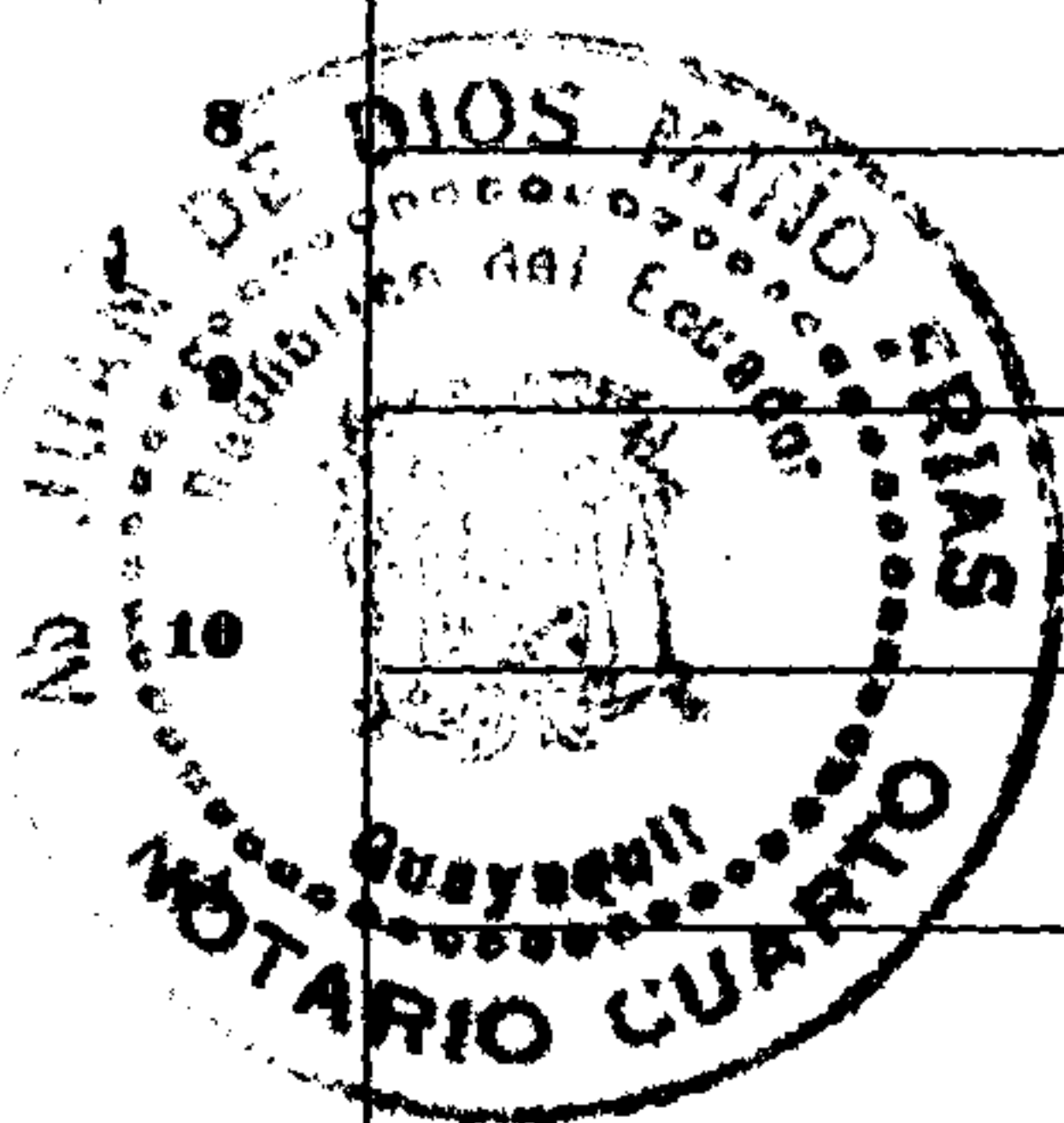
DR. JOHN DUNN BARREIRO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil



ESPACIO
EN BLANCO

27 Doy fé de la exactitud, conformidad y corrección de esta foto-
28 copia que esté igual al original que me fue exhibido y que co-

Corresponde a la tercera copia de la escritura pública de Constitución de la Compañía "Inmobiliaria Marcia y Jorge Marjorsa S. A.", donde además constan las diligencias de aprobación de la misma en la Superintendencia de Compañías y su inscripción en el Registro Mercantil y Registro de la Propiedad, respectivamente.- Guayaquil, once de junio de mil novecientos ochenta y dos.-



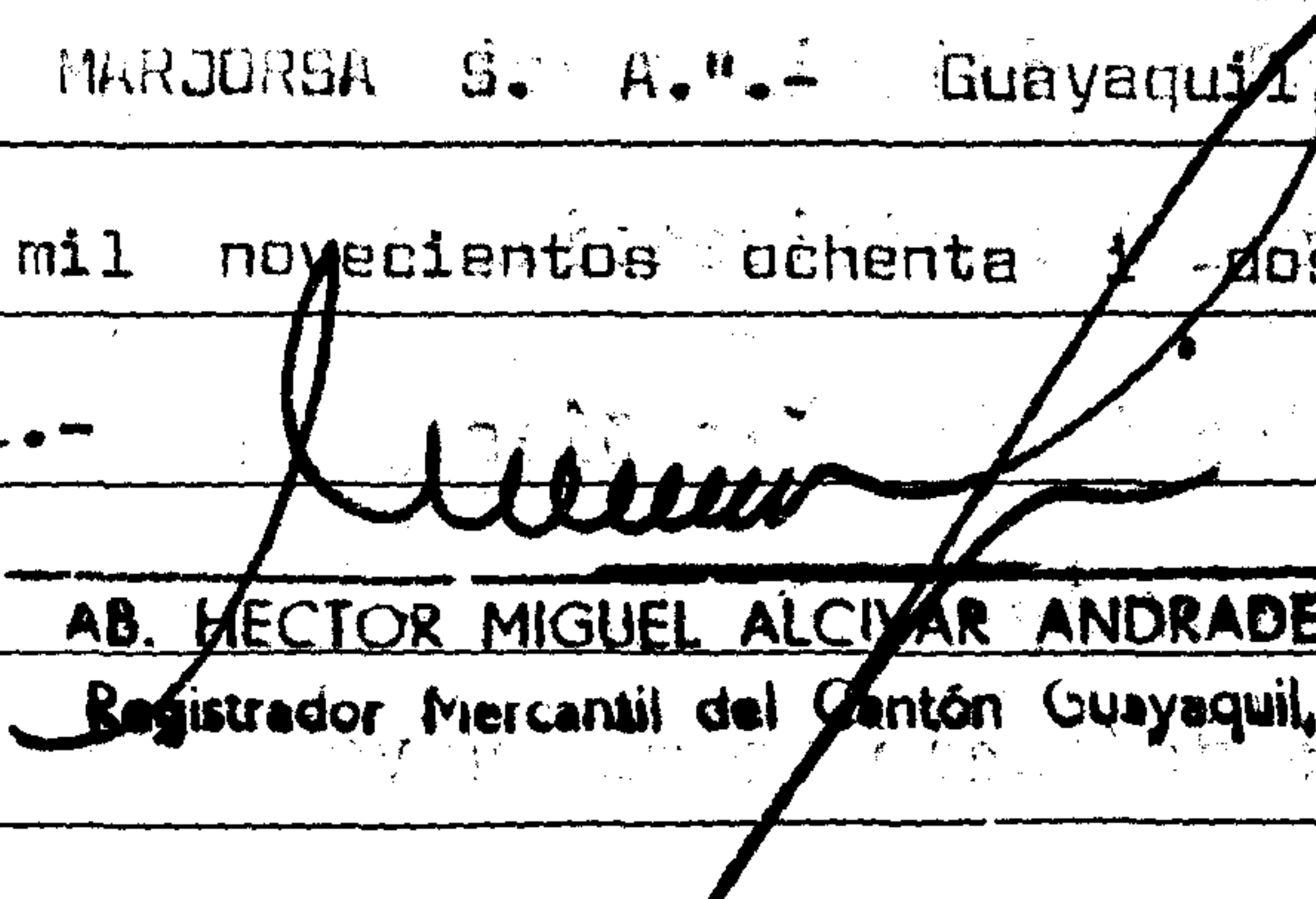
[Signature]
Ab. Juan de Dios Miño Frías
Notario Cuarto de Guayaquil

Certifico: que con fecha de hoy, y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. IG-CA-81-1250, dictada por el Intendente de Compañías Encargado, el veintitres de Octubre de mil novecientos ochenta i uno, queda inscrita esta Escritura, la misma que contiene el contrato de CONSTITUCION de la Compañía Anónima denominada "INMOBILIARIA MARCIA Y JORGE MARJORSA S. A.", de fojas 20.663 a 20.707, Número 4.479 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 11.439 del Repertorio.- Guayaquil, diez i seis de Junio de mil novecientos ochenta i dos.- El Registrador Mercantil.-

[Signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil.

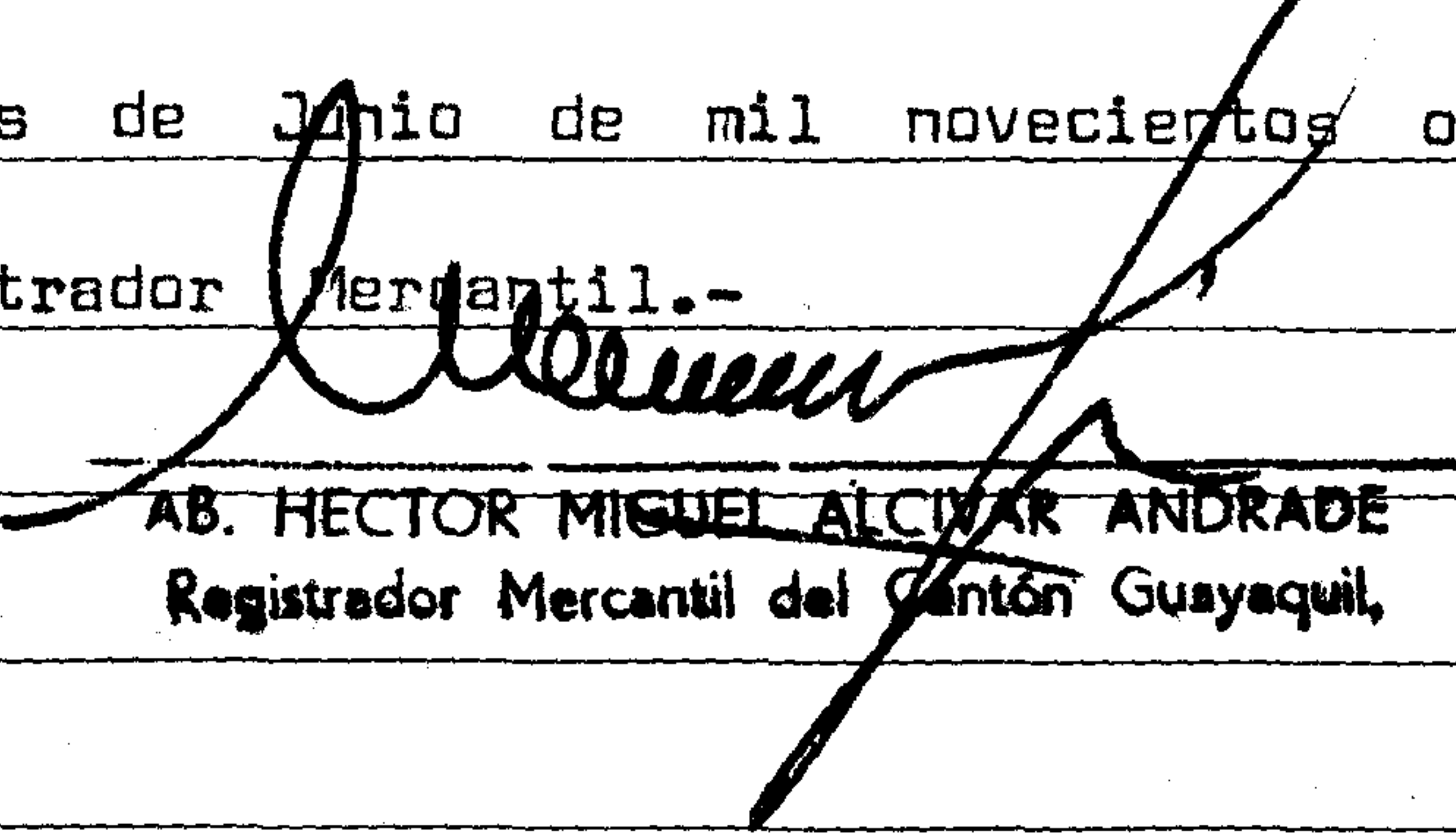
Certifico: que con fecha de hoy, queda archivado el comprobante de Afiliación a la Cámara de Comercio de

Guayaquil, correspondiente a la firma "INMOBILIARIA MARCIA
Y JORGE MARJORSA S. A.".- Guayaquil, diez i seis de Ju
nio de mil novecientos ochenta i dos.- El Registrador -
Mercantil.-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil,

C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, he archivado
una copia auténtica de esta escritura, 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 seis de Junio de mil novecientos ochen-
ta i dos.- El Registrador Mercantil.-




AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil,